



AANPASSING MEERJARENPLAN

2026-2031
Budgetronde W2026



Referenties afbeeldingen

Foto voorzijde links: Wasserijsite

© Rosan Steenbrugge, Stad Gent

Foto voorzijde rechts boven: Woonontwikkeling De Porre

© DHooge & Meganck DENC STUDIO

Foto voorzijde rechts onder: Sociale woningen

© sogent

Foto achterzijde: Kleindokkaai

© sogent



Inhoud

Inschrijvingsnummers	4
Strategische nota en financiële nota	5
Beleidsverklaring	6
Gewijzigd beleid	12
Overzicht beleidsdoelstellingen	17
Strategische nota	19
Financieel doelstellingenplan (schema M1)	37
Staat van het financieel evenwicht (schema M2)	42
Aangepast overzicht van de kredieten (schema M3)	45
Toelichting bij het meerjarenplan	47
Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard (schema T1)	48
Ontvangsten en uitgaven naar economische aard (schema T2)	50
Evolutie van de financiële schulden (schema T3)	57
Investeringsprojecten	59
Omschrijving van de financiële risico's	63
Personeelsinzet en personeelsbehoefteplan	68
Overzicht van de verbonden entiteiten	70
Financiële tussenkomsten verbonden entiteiten	71
Beschrijving van de assumpties en grondslagen	75
Documentatie digitaal	78

Inschrijvingsnummers

Artikel 83 van het BBC-besluit bepaalt dat iedere inschrijving in een dagboek een doorlopend volgnummer moet bevatten. Door het laatste volgnummer van een inschrijving te vermelden kan het toezicht op basis van de digitale rapportering de wettelijke rapporten van een bestuur reconstrueren.

Omwille van technische redenen is het in onze boekhouding niet mogelijk de boekingen in de dagboeken altijd een doorlopend volgnummer te geven.

In overleg tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent werd met het toezicht afgesproken dat bij de rapportering een overzicht zou worden gegeven van de gehanteerde filters. Op die manier kunnen alle wettelijke rapporten gereproduceerd worden indien gewenst. Deze filters worden steeds weergegeven tussen het titelblad van het rapport en het inhoudelijke rapport.

Strategische nota en financiële nota

Voor U ligt de aanpassing van het meerjarenplan 2026-2031.

Er werden bij de aanpassing van het meerjarenplan verschillende nieuwe projecten opgenomen, het betreffen projecten uit de stadssportefeuille, die door Stad Gent worden overgeheveld naar sogent of haar dochtervennootschappen, met het oog op hun realisatie door sogent of de dochtervennootschappen. Er zal hiervoor door de Stad Gent vastgoed worden ingebracht in sogent voor de verkoop van dit vastgoed ter financiering van de bovengenoemde projecten.

In dit meerjarenplan stijgt het beschikbaar budgettair resultaat van -56.593.955 EUR in 2026 (dit is inclusief de aanpassing van het gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar naar de cijfers van de jaarrekening 2025) tot 2.240.009 EUR in 2031.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Beschikbaar budgettair resultaat	-56.593.956	-58.682.351	-58.961.137	-27.485.512	-25.099.974	2.240.009

De voorwaarde van een geraamd beschikbaar budgettair resultaat groter dan of gelijk aan nul per boekjaar, is niet van toepassing op sogent. Sogent is namelijk een autonoom gemeentebedrijf waarvan de statutaire activiteit in belangrijke mate vastgoedoperaties betreft.

Dit is opgenomen in de beheersovereenkomst en onze negatieve budgettaire resultaten kunnen verklaard worden op basis van de beschikbare voorraad en de korte termijnfinanciering. In dezelfde periode stijgt de autofinancieringsmarge van 5.131.226 EUR in 2026 naar 9.968.673 EUR in 2031.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Autofinancieringsmarge	5.131.226	2.272.082	-95.603	29.446.820	-1.149.041	9.968.673

De financiële schulden zonder de korte termijnfinanciering stijgen van 77.362.251 EUR in 2026 naar 84.061.987 EUR in 2031.

Aangezien het budgettair resultaat positief is in 2031, is er geen nood aan korte termijnfinanciering in 2031.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Financiële schulden op 31 december	77.362.251	95.186.607	103.250.492	127.957.083	161.947.823	84.061.987

Een groot deel van de extra middelen die sogent ontvangt voor de bijkomende projecten, komt via kapitaalsverhogingen.

Volgende kapitaalsverhogingen worden voorzien in deze aanpassing van het meerjarenplan:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	0	7.634.000	11.369.510	1.382.100	375.000	116.108.638

Met de aanpassing van het meerjarenplan wordt er meer geïnvesteerd in (nieuwe) vastgoedprojecten. Daarnaast hebben we nog steeds de investeringen in onze dochterbedrijven en onze interne werking.

VASTGOEDPROJECTEN	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Eindtotaal
BUURTHUIS MALEM	127.906	141.433	1.550.072	783.390	5.899	0	2.608.700
CINEMA REX	109.983	8.000	8.000	8.000	0	0	133.983
FLORALIËNHAL	510.088	1.915.916	1.053.190	1.055.991	586.122	1.678.693	6.800.000
HERHUISVESTING FIETSAMBASSADE	20.549	26.354	629.335	1.994.495	51.234	23.363	2.745.328
HOTELSCHOOL GENT	89.118	766.672	1.106.667	1.880.594	1.210.363	5.346.586	10.400.000
HUIS VAN ALIJN	176.565	280.904	3.588.160	5.694.191	2.644.087	101.395	12.485.302
INDUSTRIEMUSEUM	166.758	5.591.399	64.624	66.304	5.372.594	0	11.261.678
MEIBLOEMSTRAAT	120.381	521.668	1.301.087	1.528.752	82.958	0	3.554.847
MINNEMEERS BUSINESS CENTER	250.406	5.883.125	855.311	1.283.134	1.291.128	862.585	10.425.689
OPBAVL	2.269.413	3.509.946	4.022.013	10.888.212	11.441.810	15.054.583	47.185.978
PASTORIE MARIAKERKE	74.202	143.396	145.033	1.480.525	1.453.797	72.821	3.369.773
RENOVATIE MINARD	162.426	1.162.675	30.006	0	0	0	1.355.107
ST AMANDSBERG TOEKOMSTSTRAAT	2.132.828	21.731	32.094	4.694	0	0	2.191.347
UCO-GEBOUW	133.997	244.504	225.264	2.334.237	4.422.376	69.796	7.430.174
ZORGHOSTEL JAN PALFIJN	106.311	392.878	394.714	3.837.830	6.080.186	3.579.666	14.391.585
Totaal per jaar	6.450.930	20.610.600	15.005.570	32.840.349	34.642.553	26.789.488	136.339.489

DOCHTERBEDRIJVEN	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Eindtotaal
CITADEL FINANCE	39.425.500	11.827.236	149.895	157.540	165.574	174.019	51.899.764
EILAND ZWIJNAARDE	222.961	123.179	129.743	136.674	143.993	151.722	908.270
GRONDBANK THE LOOP	292.921	18.126	18.488	18.858	19.235	19.620	387.249
INVESTERINGSM AATSCHAPPIJ MIO	314.254	226.336	130.417	101.595	102.141	0	874.744
MODEST	6.060.660	3.511.526	10.181.700	8.939.323	8.432.465	12.387.775	49.513.449
Totaal per jaar	46.316.296	15.706.402	10.610.243	9.353.990	8.863.409	12.733.135	103.583.476

INTERNE WERKING	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Eindtotaal
IT ONTHAALBALIE	18.150	0	0	0	0	0	18.150
IT TOEGANGSCONTROLE	30.250	0	0	0	0	0	30.250
IT VASTGOEDSOFTWARE	20.000	117.050	117.050	0	0	0	254.100
IT VERVANGINGSINVESTERINGEN	36.104	27.584	17.956	20.668	17.519	17.363	137.194
ONDERHOUDSINVESTERINGEN GEBOUWEN	1.067.344	887.602	968.258	1.907.136	1.182.165	1.105.736	7.118.241
Totaal per jaar	1.171.848	1.032.236	1.103.264	1.927.804	1.199.684	1.123.099	7.557.936

Er zijn geen toegestane werkings- en investeringssubsidies.

Bij de exploitatieontvangsten voorzien we de verkopen uit de projecten inclusief de verkopen van het in te brengen vastgoed van de Stad Gent en de algemene dotatie van de Stad Gent.

Hieronder het overzicht van de algemene en specifieke werkingssubsidies. De specifieke subsidies zijn meestal een omzetting van de renteloze lening in een subsidie. Het is een investeringssubsidie als de eigendom nadien bij sogent blijft. Indien het onroerende goederen betreft die we verkopen uit onze voorraad, zijn het specifieke werkingssubsidies.

Daarnaast ontvangen we ook voor onze projecten rechtstreekse subsidies van andere overheden. Volgens dezelfde logica worden deze verdeeld tussen investeringssubsidies en specifieke werkingssubsidies.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Algemene werkingssubsidies	3.662.177	3.507.348	4.483.344	4.722.865	4.984.803	5.261.851
Investeringsubsidies	1.314.316	4.763.323	5.683.601	18.222.427	7.907.619	13.585.066
Specifieke werkingssubsidies	4.168.079	7.615.800	3.506.184	15.750.573	2.682.896	6.153.835
Eindtotaal	9.144.572	15.886.471	13.673.129	38.695.865	15.575.318	25.000.752

In onderstaande tabel ziet u de evolutie van de personeelskosten. Voor de aanpassing van het meerjarenplan werd voor de berekening van de personeelskosten in 2026 beroep gedaan op het extern sociaal secretariaat. De berekening gebeurde op basis van de verwachte personeelsbezetting voor 2026 (d.d. juni 2025) rekening houdend met een jaarlijkse indexaanpassing conform de aannames van de Stad Gent en een verhoging door anciënniteit en barema's (cfr. Personeelsstatuut).

Voor de daaropvolgende jaren werden de cijfers geïndexeerd (index, anciënniteit en barema's) volgens de aannames van de Stad Gent. Er werd voor de aanpassing van dit meerjarenplan een update gemaakt van de personeelsbezetting naar aanleiding van de bijkomende opdrachten vanuit de Stad Gent.

Sogent activeert de personeelskosten voor vastgoedprojecten die we als investeringen aanzien. Vooral bij de nieuwe projecten, met in te brengen onroerende goederen vanuit de Stad Gent, worden de personeelskosten geactiveerd.

Personeelskosten*	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Niet-geactiveerde personeelskosten	8.465.400	8.165.029	7.941.363	7.776.995	8.131.060	8.439.477
Geactiveerde personeelskosten	922.701	979.422	1.045.176	1.293.303	1.173.222	1.104.864
Totaal	9.388.101	9.144.451	8.986.539	9.070.299	9.304.283	9.544.341

*De in deze tabel voorziene personeelskost van de projecten wijkt af van de effectieve personeelskost omdat hier uitgegaan wordt van gemiddelden.

Sogent heeft eigen regels vastgesteld over de kredietbewaking zoals opgenomen in de beheersovereenkomst.

Vaak zijn de wijzigingen in lopende projecten te verklaren door verschuivingen in de tijd. Er werden echter ook verschillende nieuwe projecten opgenomen in het aangepaste meerjarenplan. Het gaat voornamelijk over projecten uit de stadssportefeuille, die door Stad Gent worden overgeheveld naar sogent.

Dit met het oog op hun realisatie door sogent of haar dochtervennootschappen. Bijkomend werd ook het masterproject voor de Politiekazerne in Ekkergergem toegevoegd aan projecten van sogent.

OD20002 - Afstemmen van vraag en aanbod voor diverse woningen met focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt

- Toevoeging van een nieuwe project Sint-Amandsberg Grondwetlaan.
- Modest: verhoging van de uitgaven maar deze worden doorgerekend aan de huurder. Het gaat over het voorschieten van nutsvoorzieningen in een VME.
- Woonproject De Porre: inschrijven van de sanering als garantie voor OVAM. Volgens de afspraken van het addendum werd dit doorgerekend aan de private partner die de sanering zal uitvoeren. Bij het sociale woonproject zal verkocht worden tegen kostprijs, waardoor de inkomsten gedaald zijn en alle onvoorziene kosten werden verlaagd.

OD20028 - Bouwen aan kwalitatieve en toekomstbestendige ruimte voor opgroeien, opvoeden en leren

- Er werd een nieuw project toegevoegd: de bouw van een hotelschool.

OD20030 - Bouwen aan een kwalitatief en toekomstbestendig vastgoed voor cultuur

- Er werden nieuwe projecten toegevoegd: de studie en bouw van een inclusiecampus, de renovatie van het industriemuseum, de asbestverwijdering in Minard en de studie voor NTGent.
- Bij Designmuseum werd nog een deel van de kosten voorzien in 2026 en bijgevolg ook de inkomsten van doorfacturatie.

OD20031 - Bouwen aan kwalitatief en toekomstbestendig vastgoed voor zorg

- Er werden nieuwe projecten toegevoegd: herlocalisatie van het MSOC en de bouw van een zorghostel.

OD20067 - Versterken en verbinden van sociale netwerken

- Er werden nieuwe projecten toegevoegd: de bouw van een buurthuis in Malem en de renovatie van de pastorij van Mariakerke.

OD20080 - Versterken van het continu verbeteren van de organisatie

- De financiering van sogent werd herbekeken in het kader van de kapitaalsinbreng.
- De dotatie van sogent werd opgetrokken in het kader van nieuwe afspraken in de beheersovereenkomst.
- Er zijn veel nieuwe projecten overgekomen naar sogent waardoor alle personeelskosten van de projectverantwoordelijken de komende jaren zijn toegewezen aan projecten.
- Budget voor inbreng in Citadel Finance werd opgenomen onder de budgetten van de dochter.

OD20082 - Verankeren van een toekomstgericht HR-beleid en performante HR-dienstverlening

- De doorfacturatie naar de dochters werd geactualiseerd en een rechtzetting van de kosten werd doorgevoerd.

OD20086 - Bouwen aan kwalitatief en toekomstbestendig vastgoed

- De inbreng van het valorisatievastgoed werd verwerkt in de budgetten. Ook het Model Onderhoudskosten werd toegepast op ons eigen vastgoed, wat leidde tot meer inkomsten.

OD20113 - Faciliteren, sturen en stimuleren van ruimtelijke economische ontwikkelingen

- Voor de projecten van Eiland Zwijnaarde werden de aandeelhoudersleningen in de budgetten verder in de tijd geüpdatet. Andere verschillen zijn te verklaren door verschuivingen in de tijd.

PO20005 - Programma Bloemekenswijk en FNO-site

- Er werd een nieuw project toegevoegd: de verbouwing van het UCO-gebouw voor Dienstenbedrijf Sociale Economie en Maatgericht activeringscentrum.

PO20008 - Programma En Route

- De verschillen komen door verschuivingen in de tijd. Er werden extra inkomsten ingeschreven voor de Wasserij site om het project te financieren.

PO20009 - Programma Muide Meulestede Morgen

- De verschillen komen door verschuivingen in de tijd. Voor project KAAI24 lopen de verkopen minder snel dan verwacht waardoor inkomsten later binnen komen. Er zullen hierdoor langer interestlasten en eigenaarsonderhoud zijn.

PO20013 - Gebiedsontwikkeling stationsomgeving Gent Sint-Pieters.

- Voor de Fietsambassade werden ook de inrichtingskosten toegevoegd.

PO20017 - Programma The Loop

- De opdracht voor het parkeergebouw wordt herdacht. De timing van de projecten werd aangepast en zorgt voor een verschuiving van kosten in de tijd.

PO20024 - Gebiedsontwikkeling Oude Dokken

- De meeste verschillen betreffen een verschuiving in de tijd. Bij het moederproject Oude Dokken kon een eventuele grote schadeclaim geschrapt worden. De inkomsten bij het moederproject werden verlaagd door de grote onzekerheden rond bepaalde ontwikkelingsvelden.

PO20026 - Programma Brugse Poort 2.0

- Het project Meibloem site kreeg een doorstart en wordt een nieuw project voor de realisatie van de sportloods.

PO20036 - Masterproject Citadelpark+.

- Er werden nieuwe projecten toegevoegd: de renovatie van de Floraliënhal en het Kuipke. De inbreng in Citadel Finance werd verwerkt in de budgetten.

PO20041 - Masterproject Opera

- Sogent zal zelf instaan voor een deel van de financiering. Er werd gekeken om de kosten te beperken en de subsidies optimaal te gebruiken.

PO20100 - Programma 't Bougeert aan de Watersportbaan

- Kosten werden verschoven in de tijd.

PO20103 - Masterproject Politiekazerne Ekkergemstraat

- Er werd een nieuw project toegevoegd: de huisvesting en centralisatie van de Politiezone Gent op de site van Ekkergem.

<p>SD20001 - Wonen</p>	<p>Stad Gent verhoogt de kwaliteit en duurzaamheid van haar woningen. Op de huurmarkt stemmen we vraag en aanbod beter op elkaar af, vooral bij Gentenaars met een laag inkomen en voor gezinsvriendelijke woningen. We streven naar woonstbehoud, woonzekerheid en woningkwaliteit in combinatie met betaalbaarheid. We blijven inzetten op laagdrempelige opvang en meer sociale woningen.</p>
<p>SD20002 - Ruimte</p>	<p>Stad Gent versterkt buurten met toekomstgerichte masterplannen, kwaliteitsvol openbaar domein, duurzame mobiliteit en een herwaardering van ons erfgoed. Gent wil minstens 40% sociale of budgethuurwoningen in nieuwe projecten realiseren. We vereenvoudigen vergunningen. Grote infrastructuurwerken worden beter gecoördineerd uitgevoerd. Zo ontstaan leefbare en toekomstgerichte wijken voor alle Gentenaars.</p>
<p>SD20004 - Klimaat en natuur</p>	<p>Stad Gent wil een klimaatneutrale en klimaatrobuuste stad zijn met meer groen en biodiversiteit. We zetten in op een energietransitie die sociaal rechtvaardig is. We ontharden, vergroenen en maken het watersysteem weerbaar. We verbeteren de milieukwaliteit. We dragen zorg voor het Gentse openbaar groen, waar ook de begraafplaatsen deel van uitmaken. Het Citadelpark wordt de komende jaren gastheer voor een aantal stadsbepalende (ver)bouwwerken.</p>
<p>SD20006 - Welzijn, gezondheid en zorg</p>	<p>Stad Gent verhoogt het welzijn en de gezondheid van haar inwoners en biedt zorg voor elke fase in het leven. We verhogen de toegang tot en de kwaliteit van zorg- en welzijnsvoorzieningen. We versterken de fysieke, psychische en sociale gezondheid van de Gentenaar. Het Gentse zorgvastgoed is kwalitatief en toekomstbestendig. We ondersteunen Gentenaars in een kwetsbare situatie en nieuwkomers.</p>
<p>SD20007 - Leren en groeien</p>	<p>Stad Gent biedt ruimte om op te groeien, op te voeden en te leren – zowel letterlijk als figuurlijk. We versterken onze inspanningen in de kinderopvang, het onderwijs (waaronder het Stedelijk Onderwijs Gent) en jeugdinitiatieven. We voorzien aanbod voor gezins- en jongerenondersteuning. We organiseren een kwaliteitsvolle kinddag. We bouwen het kind- en jongerenaanbod participatief uit.</p>

<p>SD20009 - Wijk en burger</p>	<p>Stad Gent voert beleid op maat van elke wijk. We bouwen verder aan de stadsvernieuwingsprogramma's en verhogen er zo de leefbaarheid. We versterken sociale netwerken in de wijk. We pakken maatschappelijke uitdagingen samen aan en nodigen de Gentenaars uit om participatief mee te werken aan betere wijken.</p>
<p>SD20010 - Cultuur, sport en vrije tijd</p>	<p>Stad Gent heeft een levendig en toegankelijk cultureel, sportief en vrijetijdsaanbod. We realiseren dit door de cultuur-, sport-, kunst- en erfgoedsector te ondersteunen. We zetten verder in op onze musea, de Historische Huizen, de bibliotheken, het inclusief sport- en sociaal-sportief aanbod en tal van evenementen, markten en foren. We houden onze uitgebreide culturele en sportinfrastructuur in goede staat.</p>
<p>SD20011 - Economie en werk</p>	<p>De Gentse economie creëert welvaart, jobs en investeringen. We versterken onze positie als technologiehoofdstad, ondersteunen haven en industrie in hun transitie en maken ruimte om te ondernemen. We werken aan een inclusieve, veerkrachtige en toekomstgerichte arbeidsmarkt. Met ondersteuning waar nodig: op vlak van activering, welzijn, (digitale) vaardigheden of taal. We promoten Gent als authentieke bestemming voor ondernemers, talent én bezoekers.</p>
<p>SD20012 - Veiligheid, preventie en netheid</p>	<p>Stad Gent werkt aan een veilige en nette stad. We voorkomen, beperken en handhaven criminaliteit, overlast en samenlevingsproblemen. We doen dit samen met onze stakeholders. We verhogen de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en de netheid van onze stad door alle betrokken diensten en partners op elkaar af te stemmen. We focussen daarbij zowel op preventie als handhaving, en zetten extra in op het opruimen van afval.</p>
<p>SD20013 - Dienstverlening</p>	<p>Stad Gent biedt toegankelijke en proactieve dienstverlening, dichtbij in de wijken en betrouwbaar online. We communiceren open en verbindend.</p>
<p>SD20014 - Organisatie</p>	<p>Stad Gent is een wendbare organisatie. We organiseren de ondersteunende processen slim en efficiënt. We zorgen voor een financieel gezonde organisatie. We optimaliseren de effectiviteit, het gebruik en onderhoud van het stedelijke vastgoed. We voeren een inclusief personeelsbeleid dat sterk inzet op welzijn, diversiteit en het maximaal ontplooiën van talent van onze medewerkers.</p>

Deze nota geeft een overzicht van de beleidsdoelstellingen, prioritaire acties en actieplannen. Een antwoord wordt gegeven op volgende vragen: “Wat willen we bereiken”, “Wat gaan we daar voor doen?”, “Welke middelen zetten we daarvoor in?”

Filters - Overzicht van de prioritaire actieplannen	
Budgetronde	W26
Bestuur/Entiteit	sogent
Jaar	2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031
Budgetversie	PLN - NFI Plan versie
Incl. intercompany	Nee
Incl. intracompany	Nee

Jaarrekening/budget	
2026	Budget (W26)
2027	
2028	
2029	
2030	
2031	

Overzicht van de prioritaire actieplannen

Prioritair beleid

Beleidsdoelstelling SD20001: Wonen

Stad Gent verhoogt de kwaliteit en duurzaamheid van haar woningen. Op de huurmarkt stemmen we vraag en aanbod beter op elkaar af, vooral bij Gentenaars met een laag inkomen en voor gezinsvriendelijke woningen. We streven naar woonstbehoud, woonzekerheid en woningkwaliteit in combinatie met betaalbaarheid. We blijven inzetten op laagdrempelige opvang en meer sociale woningen.

EUR	Budget					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	11.660.491	9.274.921	13.153.007	14.776.521	17.736.336	19.594.537
Ontvangsten	16.054.967	5.085.123	2.803.210	8.348.018	7.427.090	13.965.801

Actieplan

OD20002	Afstemmen van vraag en aanbod voor diverse woningen met focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt	2026 - 2031	Groep Gent
---------	--	-------------	------------

We creëren zoveel mogelijk betaalbare huurwoningen, gericht op doelgroepen in een kwetsbare situatie met een laag inkomen. Dit aanbod bestaat voornamelijk uit sociale woningen en budgethuurwoningen. We versterken sociale woonmaatschappij Thuispunt Gent, we werken aan de groei van het stedelijk verhuurkantoor huuringent vzw, we bouwen nv Modest verder uit als aanbieder van budgethuurwoningen.

We verhogen het aantal gezinsvriendelijke woningen in verhouding tot het aantal compacte woningen.

We voeren doelgroepgericht aanbodbeleid voor diverse levensfasen (ouderen, studenten, gezinnen met kinderen,...) en personen met specifieke mentale of fysieke kwetsbaarheden.

We werken aan de preventie van dak- en thuisloosheid in uitvoering van het ROOF actieplan.

We verhogen het aanbod betaalbare en kwalitatieve studentenhuisvesting. We creëren ruimte voor nieuwe woonmodellen zoals wooncoöperaties en Community Land Trust.

De afstemming tussen vraag en aanbod doen we aan de hand van systematische monitoring.

EUR	Budget					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	11.660.491	9.274.921	13.153.007	14.776.521	17.736.336	19.594.537
Ontvangsten	16.054.967	5.085.123	2.803.210	8.348.018	7.427.090	13.965.801

Beleidsdoelstelling SD20002: Ruimte

Stad Gent versterkt buurten met toekomstgerichte masterplannen, kwaliteitsvol openbaar domein, duurzame mobiliteit en een herwaardering van ons erfgoed. Gent wil minstens 40% sociale of budgethuurwoningen in nieuwe projecten realiseren. We vereenvoudigen vergunningen. Grote infrastructuurwerken worden beter gecoördineerd uitgevoerd. Zo ontstaan leefbare en toekomstgerichte wijken voor alle Gentenaars.

EUR	Budget					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	5.512.403	10.267.961	9.454.613	17.313.280	7.630.116	4.997.232
Ontvangsten	3.417.286	6.490.341	15.822.146	38.344.094	11.402.698	8.400.717

Actieplan

PO20013	Gebiedsontwikkeling stationsomgeving Gent Sint-Pieters.	2026 - 2031	Groep Gent
---------	---	-------------	------------

We willen het gebied rond het station Gent Sint Pieters verder ontwikkelen en herwaarderen als een duurzaam mobiliteitsknooppunt en een aangename en klimaatbestendige woon- en werkomgeving, met een verhoging van het aanbod aan woningen en voorzieningen en de inrichting van kwaliteitsvolle publieke ruimte.

EUR	Budget					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	3.219.729	8.445.213	7.445.145	14.692.352	147.204	68.624
Ontvangsten	1.993.253	3.759.267	7.081.244	29.641.800	1.302.549	0

Actieplan

PO20024	Gebiedsontwikkeling Oude Dokken	2026 - 2031	Groep Gent
---------	---------------------------------	-------------	------------

Het stadsvernieuwingsproject De Oude Dokken ligt in het noordoosten van Gent, tussen de Dampoort en de Muide, rondom de drie dokken. Het voormalige Gentse havengebied wordt een plek voor stedelijk wonen. Hier komt een gloednieuw stadsdeel met ruimte voor wonen, groen, werken, recreatie en ontmoeting. Op deze plek worden ca. 1.000 nieuwe woonunits (20 % sociaal, 20% budget, zowel grondgebonden woningen als appartementen) gebouwd, inclusief buurtfuncties, publieke functies (Melopee), 3 wijkparken en een fiets- en wandelpromenade. Nieuwe bruggen voor voetgangers (Batavia en Matadi), fietsers en autoverkeer (Verapaz) zorgen voor de aansluiting op de historische binnenstad. De Oude Dokken zijn sinds 2004 volop in transitie, je ziet het gebied veranderen terwijl je erbij staat.

Verschillende deelprojecten zijn volop in uitvoering:

- Campus Artevelde (OV is ingediend)
- Wonen Kleindokkaai (PPS en BSO zijn in uitvoering)
- Wonen Schipperskaai (laatste fase van 200 units en woongroenzone in uitvoering)
- Houtdok (opmaak masterplan)
- Fohrstraat (opmaak inrichtingsplan)

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	2.292.673	1.822.748	2.009.468	2.620.927	7.482.913	4.928.607
Ontvangsten	1.424.033	2.731.074	8.740.901	8.702.294	10.100.148	8.400.717

Actieplan

OD20026	Samen bouwen aan architectuurkwaliteit van beeldbepalende bouw- en ruimteprojecten via ontwerpersselectie, begeleiding en publiekswerking	2026 - 2031	Groep Gent
---------	---	-------------	------------

De stadsbouwmeester versterkt de ruimtelijke en architecturale kwaliteit van Gent door ontwerp en overleg centraal te stellen bij stedelijke ontwikkeling. Via vroegtijdige begeleiding, toetsing en dialoog tussen ontwerpers, ontwikkelaars, beleid en bewoners wordt gewerkt aan projecten en processen die bijdragen aan een leefbare, diverse en duurzame stad. Het resultaat is een zichtbaar hogere ontwerpqualität bij stadsprojecten, private ontwikkelingen en beleidskaders, waardoor de Gentenaar kan rekenen op een goed ontworpen leefomgeving.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

Beleidsdoelstelling SD20004: Klimaat en natuur

Stad Gent wil een klimaatneutrale en klimaatrobuuste stad zijn met meer groen en biodiversiteit. We zetten in op een energietransitie die sociaal rechtvaardig is. We ontharden, vergroenen en maken het watersysteem weerbaar. We verbeteren de milieukwaliteit. We dragen zorg voor het Gentse openbaar groen, waar ook de begraafplaatsen deel van uitmaken. Het Citadelpark wordt de komende jaren gastheer voor een aantal stadsbepalende (ver)bouwwerken.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	40.283.058	14.120.012	1.518.912	1.369.992	831.961	1.913.913
Ontvangsten	372.970	519.481	2.865.722	314.001	225.225	235.220

Actieplan

PO20036	Masterproject Citadelpark+.	2026 - 2031	Groep Gent
---------	-----------------------------	-------------	------------

We herwaarden het Citadelpark als cultuurhistorisch beschermd landschap, waarbij het evenwicht wordt hersteld tussen de aanwezige bovenlokale functies en de parkruimte. Het Citadelpark wordt een park voor de stad en een tuin voor de buurt waarbij de gebouwen en hun werking zoals het Kuipke, ICC en SMAK te gast kunnen blijven in het park.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	40.283.058	14.120.012	1.518.912	1.369.992	831.961	1.913.913
Ontvangsten	372.970	519.481	2.865.722	314.001	225.225	235.220

Beleidsdoelstelling SD20006: Welzijn, gezondheid en zorg

Stad Gent verhoogt het welzijn en de gezondheid van haar inwoners en biedt zorg voor elke fase in het leven. We verhogen de toegang tot en de kwaliteit van zorg- en welzijnsvoorzieningen. We versterken de fysieke, psychische en sociale gezondheid van de Gentenaar. Het Gentse zorgvastgoed is kwalitatief en toekomstbestendig. We ondersteunen Gentenaars in een kwetsbare situatie en nieuwkomers.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	355.096	670.402	621.866	4.307.096	8.698.585	6.250.708
Ontvangsten	221.775	2.814.091	821.885	0	0	3.982.555

Actieplan

OD20031	Bouwen aan kwalitatief en toekomstbestendig vastgoed voor zorg	2026 - 2031	Groep Gent
---------	--	-------------	------------

We optimaliseren de huidige woonzorginfrastructuur en realiseren nieuwe woonzorgvormen. Zo maken we de Gentse wijken levensloopbestendig.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	355.096	670.402	621.866	4.307.096	8.698.585	6.250.708
Ontvangsten	221.775	2.814.091	821.885	0	0	3.982.555

Beleidsdoelstelling SD20007: Leren en groeien

Stad Gent biedt ruimte om op te groeien, op te voeden en te leren – zowel letterlijk als figuurlijk. We versterken onze inspanningen in de kinderopvang, het onderwijs (waaronder het Stedelijk Onderwijs Gent) en jeugdinitiatieven. We voorzien aanbod voor gezins- en jongerenondersteuning. We organiseren een kwaliteitsvolle kinddag. We bouwen het kind- en jongerenaanbod participatief uit.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	347.145	820.438	1.106.667	1.880.594	1.210.363	5.346.586
Ontvangsten	304.845	60.780	0	0	0	0

Actieplan

OD20028	Bouwen aan kwalitatieve en toekomstbestendige ruimte voor opgroeien, opvoeden en leren	2026 - 2031	Groep Gent
---------	--	-------------	------------

In een groeiende stad moeten we inzetten op een gerichte uitbreiding of renovatie van voorzieningen binnen kinderopvang, buitenschoolse opvang, jeugd, vrijetijdsbesteding, leerplichtonderwijs, volwassenenonderwijs, deeltijds kunstonderwijs, gezinsondersteuning en jeugdzorg. Deze evoluties en de daaruit voortvloeiende projecten en activiteiten moeten afgestemd zijn op concrete prognoses per domein en wijk, met een helder ambitieniveau. Tegelijk streven we naar een slim, efficiënt en gedeeld gebruik van stedelijk patrimonium over de verschillende sectoren heen.

Gezien de schaarste aan ruimte in de stad faciliteren we het maximaal gedeeld gebruik van infrastructuur binnen deze domeinen. We ontwikkelen multifunctionele plekken die wijkgericht inspelen op de noden van kinderen, jongeren, gezinnen en volwassenen.

Door voorzieningen slim te plannen en gedeeld te gebruiken, versterken we de leefkwaliteit in elke wijk en realiseren we een duurzaam, veerkrachtig netwerk van opgroei-, leer- en zorgomgevingen.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	347.145	820.438	1.106.667	1.880.594	1.210.363	5.346.586
Ontvangsten	304.845	60.780	0	0	0	0

Beleidsdoelstelling SD20009: Wijk en burger

Stad Gent voert beleid op maat van elke wijk. We bouwen verder aan de stadsvernieuwingsprogramma's en verhogen er zo de leefbaarheid. We versterken sociale netwerken in de wijk. We pakken maatschappelijke uitdagingen samen aan en nodigen de Gentenaars uit om participatief mee te werken aan betere wijken.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	10.624.965	5.047.579	4.658.502	7.115.122	6.448.938	472.692
Ontvangsten	6.442.105	5.812.468	814.484	9.925.879	6.770.280	5.095.628

Actieplan

PO20005	Programma Bloemekenswijk en FNO-site	2026 - 2031	Groep Gent
---------	--------------------------------------	-------------	------------

Met het stadsvernieuwingsprogramma Bloemekenswijk en FNO-site zetten we in op het verhogen van de leefkwaliteit van de Bloemekenswijk. We zetten daarbij in op het creëren van meerwaarde voor de wijk bij de ontwikkeling van de UCO-site als sterk vergroende sociale economiezone, van de FNO-site als verwegen gemengde stedelijke site, van de sociale woonsite op Jan Yoens, van de sportsite Dracuna, van het Psychiatrisch Centrum Guislain, van de Westerbegraafplaats, het Westeringspoor en vele kleinere sociale en private ontwikkelingen.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	248.982	426.983	295.896	2.362.641	4.427.924	75.489
Ontvangsten	0	0	0	691.651	0	3.690.000

Actieplan

PO20008	Programma En Route	2026 - 2031	Groep Gent
---------	--------------------	-------------	------------

Met het stadsvernieuwingsprogramma En Route focust Stad Gent op strategische plekken in de wijken Dampoort en Sint-Amandsberg. Op deze plekken is er plaats voor vernieuwende initiatieven. We doen dit samen met de buurtbewoners en lokale verenigingen. We verbeteren pleinen, parken en gebouwen. Maar ook het sociale, culturele en economische leven krijgen aandacht. We zoeken naar manieren om zoveel mogelijk in te zetten op het combineren van de 6 thema's van En Route: goed wonen, een bloeiende economie, duurzame mobiliteit, meer groen, samenleven en cocreatie met de buurt.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	2.577.528	85.345	62.831	5.543	866	883
Ontvangsten	772.249	65.903	38.361	8.693.639	1.000	1.000

Actieplan			
PO20009	Programma Muide Meulestede Morgen	2026 - 2031	Groep Gent

Met het stadsvernieuwingsprogramma Muide Meulestede Morgen willen Stad Gent en de bewoners van Muide en Meulestede samen de leefkwaliteit van de wijken optimaliseren en vorm geven aan de wijk van de toekomst.

		Budget					
EUR		2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uitgaven	870.209	2.323.487	60.952	198.204	10.823	0
	Ontvangsten	3.414.267	3.808.447	3.846	3.912	2.579.725	0

Actieplan			
PO20017	Programma The Loop	2026 - 2031	Groep Gent

Met het stadsvernieuwingsprogramma The Loop willen we via co-creatie met eigenaars, gebruikers en bewoners The Loop transformeren tot een toekomstgerichte, multimodaal ontsloten en gemengde levendige stadwijk, goed verbonden met het station Gent-Sint-Pieters, om zo de aantrekkelijkheid en de leefkwaliteit voor bewoners en gebruikers te verhogen. De Stad neemt hierin een actieve regierol op. We maken een heldere ontwikkelingsvisie, met een flexibele ontwikkelingsstrategie en een vernieuwd samenwerkingsmodel, samen met en gedragen door alle grondeigenaren. Het programma omvat het uitbouwen van het fiets- en voetgangersnetwerk, versterken van het openbaar vervoer, het uitrollen van een aangepaste incrementele parkeerstrategie, en definieert projecten en acties die de programmatische vermenging verhogen, inzetten op een duurzame mobiliteit, het samenleven in een dens stedelijke omgeving bevorderen en de betrokkenheid van stakeholders stimuleren.

		Budget					
EUR		2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uitgaven	6.349.135	1.383.947	1.242.074	755.501	466.096	293.248
	Ontvangsten	2.219.589	1.938.118	117.941	100.454	4.189.555	1.104.628

Actieplan			
PO20026	Programma Brugse Poort 2.0	2026 - 2031	Groep Gent

Het stadsvernieuwingsprogramma Brugse Poort 2.0 focust op de wijk de Brugse Poort en op het verhogen van de leefkwaliteit voor haar bewoners. Het programma werkt aan een vervolg voor het programma 'Zuurstof voor de Brugse Poort' en zal voornamelijk vertrekken vanuit de optimalisatie van buurtgerichte voorzieningen. Hierbij zullen de ontwikkeling van de Meibloemsite en de bouw van een jeugd- en ontmoetingsruimte op Malem tijdens deze legislatuur vorm krijgen.

		Budget					
EUR		2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uitgaven	347.631	542.989	1.301.644	1.529.319	83.534	0
	Ontvangsten	36.000	0	0	0	0	0

Actieplan

PO20100	Programma 't Bougeert aan de Watersportbaan	2026 - 2031	Groep Gent
---------	---	-------------	------------

Met het stadsvernieuwingsprogramma Werken aan de Watersportbaan wil Stad Gent van het gebied rond de Watersportbaan een duurzame, klimaatrobuuste, groene en aantrekkelijke woon- en recreatieomgeving maken waar bewoners zich ondersteund voelen en kansen krijgen, sport verbindend werkt en waarbinnen bovenlokale en lokale functies elkaar aanvullen en versterken.

		Budget					
EUR		2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uitgaven	23.323	0	0	0	0	0
	Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

Actieplan

OD20067	Versterken en verbinden van sociale netwerken	2026 - 2031	Groep Gent
---------	---	-------------	------------

We verbeteren het samenleven en de sociale cohesie in superdiverse Gentse buurten door kansen tot ontmoeting tussen bewoners en groepen te faciliteren of - wanneer deze niet spontaan ontstaan - zelf te organiseren. We identificeren in de publieke ruimte sociale kruispunten en brengen er diverse groepen met elkaar in contact, met speciale aandacht voor de moeilijk bereikbare doelgroepen of doelgroepen in een kwetsbare situatie. We zetten in op dialoog tussen bewoners en verbinden sociale netwerken (bridging), buurtinitiatieven en buurtpartners. We doen dit onder meer door gedeelde plekken te organiseren en participatief aan de slag te gaan met bewoners en partners.

		Budget					
EUR		2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uitgaven	208.158	284.829	1.695.105	2.263.914	1.459.695	103.071
	Ontvangsten	0	0	654.336	436.224	0	300.000

Beleidsdoelstelling SD20010: Cultuur, sport en vrije tijd

Stad Gent heeft een levendig en toegankelijk cultureel, sportief en vrijetijdsaanbod. We realiseren dit door de cultuur-, sport-, kunst- en erfgoedsector te ondersteunen. We zetten verder in op onze musea, de Historische Huizen, de bibliotheken, het inclusief sport- en sociaal-sportief aanbod en tal van evenementen, markten en foren. We houden onze uitgebreide culturele en sportinfrastructuur in goede staat.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	5.056.598	17.440.056	9.289.489	18.589.444	21.326.900	16.246.593
Ontvangsten	3.042.415	1.114.776	3.681.163	7.718.629	7.473.291	8.297.369

Actieplan

PO20041	Masterproject Opera	2026 - 2031	Groep Gent
---------	---------------------	-------------	------------

Het Muziekcentrum Gerard Mortier (Operagebouw) wordt verder uitgebouwd als nationale en internationale referentieplek voor creatie, presentatie en educatie.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	2.439.413	3.739.196	4.231.613	11.032.312	11.507.717	15.113.683
Ontvangsten	1.082.763	1.759.960	2.041.291	5.623.318	5.932.245	8.243.576

Actieplan

OD20030	Bouwen aan een kwalitatief en toekomstbestendig vastgoed voor cultuur	2026 - 2031	Groep Gent
---------	---	-------------	------------

Culturele infrastructuur is essentieel voor de ontwikkeling van kunst en cultuur, en blijft daarom een permanent aandachtspunt. Degelijke infrastructuur verzekert de verankering van cultuurspelers en kunstenaars in de stad, en maakt de productie en presentatie van hoogwaardige culturele producten mogelijk. Er wordt ingezet op meer en beter gedeelde infrastructuur, op onderhoud en renovatie van bestaande culturele infrastructuur (in allerlei disciplines: podiumkunsten, muziek, beeldende kunsten, ...) en op de realisatie van nieuwe infrastructuur waar nodig. Er wordt verder ingezet op het beschikbaar stellen van diverse stedelijke infrastructuur (zowel in het centrum als in de randwijken en deelgemeenten) voor (sociaal-)culturele initiatieven, alsook het inzetten van stadsdagen in de grote cultuurhuizen voor het faciliteren van de presentatiemogelijkheden voor zowel de amateurkunsten als de professionele kunstensector.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	2.617.185	13.700.861	5.057.875	7.557.132	9.819.183	1.132.910
Ontvangsten	1.959.652	-645.184	1.639.872	2.095.312	1.541.046	53.793

Beleidsdoelstelling SD20011: Economie en werk

De Gentse economie creëert welvaart, jobs en investeringen. We versterken onze positie als technologiehoofdstad, ondersteunen haven en industrie in hun transitie en maken ruimte om te ondernemen. We werken aan een inclusieve, veerkrachtige en toekomstgerichte arbeidsmarkt. Met ondersteuning waar nodig: op vlak van activering, welzijn, (digitale) vaardigheden of taal. We promoten Gent als authentieke bestemming voor ondernemers, talent én bezoekers.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	6.683.613	7.627.751	5.896.665	628.707	538.176	749.032
Ontvangsten	3.923.947	13.338.104	303.136	7.301.424	723.594	3.900.997

Actieplan

OD20113	Faciliteren, sturen en stimuleren van ruimtelijke economische ontwikkelingen	2026 - 2031	Groep Gent
---------	--	-------------	------------

We voorzien economische ruimte en bieden zo toekomstperspectief aan bestaande en nieuwe economische sectoren en actoren in Gent. Hierdoor stimuleren we groei in werkgelegenheid, innovatie en ondernemerschap en zorgen we voor bruisende stadswijken. We monitoren op regelmatige basis de economische ruimtevraag- en aanbod voor verschillende sectoren, om zo onze economische groei te kunnen blijven huisvesten. Dit doen we door o.a. de ontwikkeling van bedrijventerreinen, het stimuleren van herontwikkelingen van onderbenutte sites en economie te verweven binnen het stadsweefsel. Samen met ontwikkelaars, ruimtezoekers en via matchmaking faciliteren we het juiste bedrijf op de juiste plaats. Door een actief landbouwgrondenbeleid willen we de transitie naar duurzame toekomstgerichte landbouw stimuleren, met aandacht voor startende landbouwondernemers. We zijn een partner van North Sea Port in de verdere economische ontwikkeling van de Gentse haven. We stimuleren economische basisvoorzieningen in elke wijk, vanuit de 15-minuten-stad.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	6.683.613	7.627.751	5.896.665	628.707	538.176	749.032
Ontvangsten	3.923.947	13.338.104	303.136	7.301.424	723.594	3.900.997

Beleidsdoelstelling SD20012: Veiligheid, preventie en netheid

Stad Gent werkt aan een veilige en nette stad. We voorkomen, beperken en handhaven criminaliteit, overlast en samenlevingsproblemen. We doen dit samen met onze stakeholders. We verhogen de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en de netheid van onze stad door alle betrokken diensten en partners op elkaar af te stemmen. We focussen daarbij zowel op preventie als handhaving, en zetten extra in op het opruimen van afval.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	820.587	686.448	2.003.793	2.112.355	4.158.033	9.191.386
Ontvangsten	839.642	702.388	2.050.323	2.161.407	4.254.588	9.404.822

Actieplan

PO20103	Masterproject Politiekazerne Ekkergemstraat	2026 - 2038	sogent
---------	---	-------------	--------

De bestaande site Ekkergem wordt gefaseerd verbouwd voor de huisvesting en centralisatie van de politiezone Gent.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	820.587	686.448	2.003.793	2.112.355	4.158.033	9.191.386
Ontvangsten	839.642	702.388	2.050.323	2.161.407	4.254.588	9.404.822

Beleidsdoelstelling SD20013: Dienstverlening

Stad Gent biedt toegankelijke en proactieve dienstverlening, dichtbij in de wijken en betrouwbaar online. We communiceren open en verbindend.

		Budget					
EUR		2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uitgaven	66.943	68.081	69.238	70.416	71.613	72.830
	Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

Actieplan

OD20078	Het blijvend versterken van de communicatieve organisatie, die luistert, informeert, verbindt en stimuleert	2026 - 2031	Groep Gent
---------	---	-------------	------------

Stad Gent werkt aan een communicatieve organisatie die professioneel, samenhangend en toekomstgericht is. Dit betekent dat we burgers en medewerkers kwaliteitsvol informeren, actief luisteren en in dialoog gaan, verbinding versterken en betrokkenheid stimuleren. Vanuit de beleidsprioriteiten zorgen we dat onze communicatie efficiënt en met impact gebeurt, en dat ze mee evolueert met maatschappelijke en digitale uitdagingen en kansen.

		Budget					
EUR		2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uitgaven	66.943	68.081	69.238	70.416	71.613	72.830
	Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

Beleidsdoelstelling SD20014: Organisatie

Stad Gent is een wendbare organisatie. We organiseren de ondersteunende processen slim en efficiënt. We zorgen voor een financieel gezonde organisatie. We optimaliseren de effectiviteit, het gebruik en onderhoud van het stedelijke vastgoed. We voeren een inclusief personeelsbeleid dat sterk inzet op welzijn, diversiteit en het maximaal ontplooiën van talent van onze medewerkers.

EUR	Budget					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	30.320.951	21.077.794	23.582.232	37.071.840	15.938.990	134.658.054
Ontvangsten	20.162.888	49.075.497	41.904.129	62.607.540	48.698.784	173.550.436

Actieplan

PO20053	Masterproject Logistieke huisvesting	2026 - 2031	Groep Gent
---------	--------------------------------------	-------------	------------

We beogen en grondige hervorming van de logistieke werking van Stad Gent door het samenbrengen van logistieke diensten in 7 stadsdepots en 5 HUBS, verspreid over het grondgebied. Zo realiseren we een reductie van 39 naar 12 locaties en een efficiëntere inzet van middelen, ruimte, mensen en materiaal. Oude en verspreide infrastructuur kan worden afgestoten, huurcontracten worden stopgezet en er ontstaat meer synergie tussen diensten.

We investeren in veilige, duurzame en toekomstgerichte werkplekken. Zowel nieuwbouw als renovatieprojecten zorgen ervoor dat gebouwen beantwoorden aan de actuele normen en ambities inzake welzijn, duurzaamheid, energie en efficiëntie. De investeringen gebeuren met maximaal hergebruik van bestaande sites waar mogelijk en met respect voor de noden van de betrokken diensten.

De uitvoering van het masterproject loopt gefaseerd over meerdere jaren t.e.m. einde legislatuur, in 2031. Binnen dit traject worden o.a. de depots, zoals er zijn de Lourdeshoek, de Farmanstraat, de Proeftuinstraat, de Sint-Salvatorstraat en de Koninginnelaan vernieuwd of verbouwd, en worden hubs, zoals er zijn de Westerbegraafplaats, de Grondwetlaan, Hondelee en de Oefenpleinstraat aangepast, gesloopt en heropgebouwd of gerenoveerd. Zo creëren we moderne logistieke knooppunten die medewerkers ondersteunen in hun dagelijkse werking.

Het plan is gedragen door de betrokken diensten en verankerd in de duurzaamheidsdoelstellingen van Stad Gent. Het is een financieel gezond en ambitieus project dat inzet op centralisatie waar dit praktisch haalbaar is, digitalisering ten dienste van de werking, en een maximale synergie tussen diensten.

EUR	Budget					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	43.983	1.050	0	0	0	0
Ontvangsten	1.000.000	1.371.379	0	0	0	0

Actieplan

OD20027	Maximaal maatschappelijk bestemmen en gebruiken van vastgoed	2026 - 2031	Groep Gent
---------	--	-------------	------------

Ons vastgoed helpt een groot aantal beleidsdoelstellingen realiseren. Door vraag en aanbod te verbinden maximaliseren we de maatschappelijke meerwaarde van ons stedelijk vastgoed, steeds binnen de beschikbare budgettaire ruimte. De volgende vastgoedambities zijn daarbij richtinggevend:

1. Onze voorzieningen zijn nabij & integraal toegankelijk voor alle Gentenaars en Gentgebruikers.
2. Door meervoudig efficiënt ruimtegebruik kunnen we zoveel mogelijk ruimtevragen koppelen aan ons vastgoedaanbod.
3. Een kwalitatief & toekomstbestendig vastgoed garandeert een maximaal gebruik.

Daarnaast ondersteunen we Facility Management in hun noden rond HR, communicatie, overheidsopdrachten, budgettering, assetmanagement en beleidsmatig.

		Budget					
EUR		2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uitgaven	0	0	0	0	0	0
	Ontvangsten	0	0	0	0	0	0

Actieplan			
OD20080	Versterken van het continu verbeteren van de organisatie	2026 - 2031	Groep Gent

Continu verbeteren zorgt voor tevreden klanten, betere resultaten en het vertrouwen van de burger in Stad Gent. Complexe maatschappelijke uitdagingen vragen een organisatie die daar flexibel mee kan omgaan. We versterken de wendbaarheid van de organisatie door diensten en departementen te ondersteunen bij het continu verbeteren van hun werking rond volgende thema's: organisatiebeheersing, gegevensbescherming en informatieveiligheid, organisatiemanagement, interne audit, welzijn op het werk, informatie- en archiefbeheer, 2e lijns klachtenbehandeling. Op die manier dragen we bij tot een wendbare, resultaatgerichte en vertrouwenswekkende organisatie die vlot kan inspelen op toekomstige uitdagingen.

		Budget					
EUR		2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uitgaven	21.084.731	3.894.760	4.522.187	23.770.635	2.853.987	84.944.576
	Ontvangsten	13.473.744	24.712.855	16.564.915	52.723.113	40.863.774	11.042.597

Actieplan			
OD20082	Verankeren van een toekomstgericht HR-beleid en performante HR-dienstverlening	2026 - 2031	Groep Gent

We hebben in ons HR-beleid oog voor diversiteit, inclusie, wendbaarheid en inzetbaarheid.

We bieden strategisch HR-advies en ondersteuning aan op maat van de klant.

We dragen zorg voor het welzijn van leidinggevenden en medewerkers, onder meer via coaching, re-integratie, verbindende personeelsmomenten en het ondersteunen van de vzw SodiGent.

We ondersteunen de organisatie in het aantrekken en versterken van een bewaarde talentpool van medewerkers, leidinggevenden en teams door gerichte werving, selectie, ontwikkeling, begeleiding en het inzetten van de Mobiele Ploeg. Zo zorgen we mee voor een optimale personeelsbezetting.

Onze HR-instrumenten bieden duidelijke kaders aan leidinggevenden en medewerkers en stimuleren autonomie binnen afgesproken spelregels. We zorgen voor een helder juridisch personeelskader en adviseren de leidinggevenden in de toepassing ervan.

We zorgen voor een correcte functiewaardering en -classificatie en een motiverende verloning.

We voeren constructief en structureel overleg met de sociale partners.

We bouwen aan een klantgerichte, toegankelijke, efficiënte en gelijkwaardige HR-dienstverlening, ondersteund door professionele netwerken, moderne systemen en gestroomlijnde processen.

We voorzien betrouwbare en transparante personeelsdata, personeelsbudgettering en -rapportering.

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	5.498.056	5.597.443	5.739.198	5.884.596	6.033.732	6.186.703
Ontvangsten	1.248.813	1.303.754	1.336.737	1.370.578	1.405.298	1.440.921

Actieplan

OD20086	Bouwen aan kwalitatief en toekomstbestendig vastgoed	2026 - 2031	Groep Gent
---------	--	-------------	------------

Ons vastgoed helpt beleidsdoelstellingen te realiseren. Door te bouwen aan kwalitatief en toekomstbestendig vastgoed kan vastgoed beter en langer ingezet worden als een middel om beleid te maken. We zetten hierbij in op meerjarenonderhoudsplan-gestuurd assetmanagement (MJOP). De wettelijke conformiteit behalen we met aandacht voor Meervoudig ruimtegebruik, Asbest, Klimaat, Erfgoed en Toegankelijkheid (MAKET).

	Budget					
EUR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uitgaven	3.694.181	11.584.541	13.320.847	7.416.609	7.051.271	43.526.775
Ontvangsten	4.440.331	21.687.508	24.002.477	8.513.849	6.429.712	161.066.918

Overzicht met alle beleidsdoelstellingen, actieplannen en acties

Het overzicht van alle beleidsdoelstellingen die in het meerjarenplan zijn opgenomen, met de bijbehorende actieplannen en acties, telkens met de bijbehorende ramingen van ontvangsten en uitgaven voor de exploitatie, de investeringen en de financiering, is te vinden op onze website:

<https://sogent.be/meerjarenplan>

(schema M1)

Het financieel doelstellingenplan geeft een overzicht van de middelen die worden ingezet voor de afzonderlijke prioritaire beleidsdoelstellingen en het overig beleid.

Filters - Financieel doelstellingenplan	
Budgetronde	W26
Vorige Budgetronde	B26
Bestuur/Entiteit	sogent
Jaar	2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031
Budgetversie	PLN - NFI Plan versie
Incl. intercompany	Nee
Incl. intracompany	Nee
Jaarrekening/budget	
2026	Budget (W26)
2027	
2028	
2029	
2030	
2031	

Financieel doelstellingenplan

SD20001 - Wonen

	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo	4.394.476	-4.189.798	-10.349.798	-6.428.503	-10.309.246	-5.628.736	-791.555	2.631.621	-1.978.881	-1.038.660	-4.443.860	3.102.238
Uitgaven	11.660.491	9.274.921	13.153.007	14.776.521	17.736.336	19.594.537	-996.816	1.508.830	2.430.972	2.661.100	6.819.147	7.517.405
Ontvangsten	16.054.967	5.085.123	2.803.210	8.348.018	7.427.090	13.965.801	-1.788.371	4.140.451	452.091	1.622.440	2.375.286	10.619.643

SD20002 - Ruimte

	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo	-2.095.117	-3.777.620	6.367.533	21.030.814	3.772.581	3.403.485	-401.210	-16.967.759	11.959.638	7.385.042	-4.722.476	4.683.329
Uitgaven	5.512.403	10.267.961	9.454.613	17.313.280	7.630.116	4.997.232	-3.254.477	-33.482	-22.847.490	12.902.213	3.420.902	1.103.788
Ontvangsten	3.417.286	6.490.341	15.822.146	38.344.094	11.402.698	8.400.717	-3.655.688	-17.001.241	-10.887.852	20.287.255	-1.301.574	5.787.117

SD20004 - Klimaat en natuur

	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo	-39.910.088	-13.600.530	1.346.810	-1.055.991	-606.736	-1.678.693	-33.510.088	-8.577.530	2.735.810	-1.055.991	-606.736	-1.678.693
Uitgaven	40.283.058	14.120.012	1.518.912	1.369.992	831.961	1.913.913	33.613.002	8.958.473	-154.369	1.282.490	831.961	1.913.913
Ontvangsten	372.970	519.481	2.865.722	314.001	225.225	235.220	102.914	380.943	2.581.440	226.500	225.225	235.220

SD20006 - Welzijn, gezondheid en zorg

	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo	-133.321	2.143.689	200.019	-4.307.096	-8.698.585	-2.268.153	-184.665	2.110.439	200.019	-4.307.096	-8.698.585	-2.268.153
Uitgaven	355.096	670.402	621.866	4.307.096	8.698.585	6.250.708	176.952	614.382	621.866	4.307.096	8.698.585	6.250.708
Ontvangsten	221.775	2.814.091	821.885	0	0	3.982.555	-7.713	2.724.820	821.885	0	0	3.982.555

SD20007 - Leren en groeien

	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo	-42.300	-759.659	-1.106.667	-1.880.594	-1.210.363	-5.346.586	-47.213	-790.345	-1.106.667	-1.880.594	-1.210.363	-5.346.586
Uitgaven	347.145	820.438	1.106.667	1.880.594	1.210.363	5.346.586	204.478	787.208	1.106.667	1.880.594	1.210.363	5.346.586
Ontvangsten	304.845	60.780	0	0	0	0	157.265	-3.137	0	0	0	0

SD20009 - Wijk en burger

	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo	-4.182.859	764.889	-3.844.018	2.810.757	321.342	4.622.937	-10.376.735	-6.705.014	7.259.400	5.985.543	-5.604.507	4.357.229
Uitgaven	10.624.965	5.047.579	4.658.502	7.115.122	6.448.938	472.692	5.875.948	194.415	-6.670.534	2.718.275	5.735.389	-209.424
Ontvangsten	6.442.105	5.812.468	814.484	9.925.879	6.770.280	5.095.628	-4.500.787	-6.510.599	588.867	8.703.818	130.882	4.147.805

SD20010 - Cultuur, sport en vrije tijd

	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo	-2.014.183	-16.325.280	-5.608.325	-10.870.815	-13.853.609	-7.949.224	2.453.842	-6.026.407	655.332	-2.923.408	-3.873.639	1.530.857
Uitgaven	5.056.598	17.440.056	9.289.489	18.589.444	21.326.900	16.246.593	-1.312.181	4.205.586	-202.472	1.370.113	940.884	-3.545.514
Ontvangsten	3.042.415	1.114.776	3.681.163	7.718.629	7.473.291	8.297.369	1.141.661	-1.820.821	452.860	-1.553.295	-2.932.755	-2.014.656

SD20011 - Economie en werk

	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo	-2.759.666	5.710.353	-5.593.529	6.672.717	185.419	3.151.965	-130.697	2.681.588	-3.543.492	2.589.404	-80.729	-167.656
Uitgaven	6.683.613	7.627.751	5.896.665	628.707	538.176	749.032	-2.193.351	764.648	3.679.264	240.266	242.494	223.185
Ontvangsten	3.923.947	13.338.104	303.136	7.301.424	723.594	3.900.997	-2.324.048	3.446.237	135.773	2.829.671	161.765	55.529

SD20012 - Veiligheid, preventie en netheid

	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo	19.055	15.940	46.531	49.052	96.555	213.436	19.055	15.940	46.531	49.052	96.555	213.436
Uitgaven	820.587	686.448	2.003.793	2.112.355	4.158.033	9.191.386	820.587	686.448	2.003.793	2.112.355	4.158.033	9.191.386
Ontvangsten	839.642	702.388	2.050.323	2.161.407	4.254.588	9.404.822	839.642	702.388	2.050.323	2.161.407	4.254.588	9.404.822

SD20013 - Dienstverlening

	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo	-66.943	-68.081	-69.238	-70.416	-71.613	-72.830	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	66.943	68.081	69.238	70.416	71.613	72.830	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

SD20014 - Organisatie

	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo	-10.158.063	27.997.703	18.321.897	25.535.700	32.759.794	38.892.382	6.297.806	33.951.858	-56.214.228	35.477.900	35.027.572	7.982.550
Uitgaven	30.320.951	21.077.794	23.582.232	37.071.840	15.938.990	134.658.054	-3.080.661	1.133.654	10.290.057	6.596.998	-37.980	119.003.765
Ontvangsten	20.162.888	49.075.497	41.904.129	62.607.540	48.698.784	173.550.436	3.217.145	35.085.511	-45.924.171	42.074.898	34.989.592	126.986.316

Verrichtingen zonder beleidsdoelstellingen

Er zijn geen verrichtingen zonder beleidsdoelstellingen

Totalen

	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo	-56.949.009	-2.088.395	-288.786	31.485.625	2.385.539	27.339.982	-36.671.460	2.324.392	-39.986.538	40.281.193	5.883.232	12.408.552
Uitgaven	111.731.849	87.101.443	71.354.984	105.235.368	84.590.011	199.493.563	29.853.481	18.820.161	-9.742.247	36.071.500	32.019.777	146.795.798
Ontvangsten	54.782.840	85.013.048	71.066.198	136.720.992	86.975.550	226.833.545	-6.817.979	21.144.553	-49.728.784	76.352.693	37.903.008	159.204.350

(schema M2)

De staat van het financieel evenwicht toont hoever sogent zowel op korte termijn als op lange termijn de engagementen vermeld in de strategische nota kan dragen.

Opgelet: de schulden op korte termijn worden niet opgenomen in dit rapport. De gecorrigeerde autofinancieringsmarge berekent de autofinancieringsmarge opnieuw maar houdt rekening met een vast percentage van 8% voor de aflossing van de totale schuld.

Filters - Staat van het financieel evenwicht	
Budgetronde	W26
Vorige Budgetronde	B26
Budgetversie	PLN - NFI Plan versie
Bestuur/Entiteit	sogent
Jaar	2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031
Incl. intercompany	Nee
Incl. intracompany	Nee
Jaarrekening/budget	
2026	Budget (W26)
2027	
2028	
2029	
2030	
2031	

Staat van het financieel evenwicht

Budgettair resultaat	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
I. Exploitatiesaldo (a-b)	6.471.992	3.634.652	1.344.850	30.877.436	306.767	11.450.485	-5.956.597	-6.699.174	15.495.118	7.592.424	-11.188.061	-14.595.023
a. Ontvangsten	43.812.087	50.045.592	42.088.750	68.823.767	38.435.278	86.769.754	-7.422.917	-2.982.272	-9.919.535	20.205.999	6.361.318	39.571.614
b. Uitgaven	37.340.096	46.410.940	40.743.901	37.946.331	38.128.510	75.319.269	-1.466.320	3.716.902	-25.414.654	12.613.576	17.549.379	54.166.637
II. Investeringsaldo (a-b)	-52.624.758	-31.785.915	-21.035.476	-25.899.716	-32.710.690	-24.564.599	-36.114.217	-24.543.838	-8.739.083	-7.449.427	-18.852.858	-8.045.502
a. Ontvangsten	1.314.316	5.563.323	5.683.601	18.222.427	11.994.956	16.081.124	-1.205.823	-3.882.248	4.853.803	10.142.255	-3.833.310	4.524.098
b. Uitgaven	53.939.074	37.349.238	26.719.077	44.122.143	44.705.646	40.645.723	34.908.393	20.661.591	13.592.886	17.591.683	15.019.548	12.569.600
III. Saldo exploitatie en investeringen (I+II)	-46.152.766	-28.151.263	-19.690.627	4.977.721	-32.403.923	-13.114.114	-42.070.814	-31.243.012	6.756.036	142.996	-30.040.919	-22.640.526
IV. Financieringsaldo (a-b)	-10.796.242	26.062.868	19.401.841	26.507.904	34.789.461	40.454.096	5.399.355	33.567.404	-46.742.573	40.138.196	35.924.151	35.049.077
a. Ontvangsten	9.656.437	29.404.133	23.293.847	49.674.798	36.545.316	123.982.667	1.810.762	28.009.073	-44.663.052	46.004.438	35.375.000	115.108.638
b. Uitgaven	20.452.679	3.341.265	3.892.006	23.166.894	1.755.854	83.528.571	-3.588.593	-5.558.331	2.079.521	5.866.242	-549.151	80.059.561
V. Budgettair resultaat van het boekjaar (III+IV)	-56.949.009	-2.088.395	-288.786	31.485.625	2.385.539	27.339.982	-36.671.460	2.324.392	-39.986.538	40.281.193	5.883.232	12.408.552
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	371.698	-56.577.311	-58.665.706	-58.954.492	-27.468.867	-25.083.329	17.947.778	-18.723.682	-16.399.290	-56.385.828	-16.104.635	-10.221.403
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat (V+VI)	-56.577.311	-58.665.706	-58.954.492	-27.468.867	-25.083.329	2.256.654	-18.723.682	-16.399.290	-56.385.828	-16.104.635	-10.221.403	2.187.148
VIII. Onbeschikbare gelden	16.645	16.645	16.645	16.645	16.645	16.645	29	29	29	29	29	29
IX. Beschikbaar budgettair resultaat (VII-VIII)	-56.593.956	-58.682.351	-58.971.137	-27.485.512	-25.099.974	2.240.009	-18.723.711	-16.399.319	-56.385.857	-16.104.664	-10.221.433	2.187.119

Autofinancieringsmarge	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
I. Exploitatiesaldo	6.471.992	3.634.652	1.344.850	30.877.436	306.767	11.450.485	-5.956.597	-6.699.174	15.495.118	7.592.424	-11.188.061	-14.595.023
II. Netto periodieke aflossingen (a-b)	1.340.766	1.362.570	1.440.452	1.430.617	1.455.808	1.481.812	-117.035	-122.220	-320.479	-529.205	-549.151	-630.439
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	1.340.766	1.362.570	1.440.452	1.430.617	1.455.808	1.481.812	-117.035	-122.220	-320.479	-529.205	-549.151	-630.439
b. Periodieke terugvordering leningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Autofinancieringsmarge (I-II)	5.131.226	2.272.082	-95.603	29.446.820	-1.149.041	9.968.673	-5.839.563	-6.576.954	15.815.597	8.121.629	-10.638.910	-13.964.584

Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
I. Autofinancieringsmarge	5.131.226	2.272.082	-95.603	29.446.820	-1.149.041	9.968.673	-5.839.563	-6.576.954	15.815.597	8.121.629	-10.638.910	-13.964.584
II. Correctie op de periodieke aflossingen (a-b)	-6.153.005	-4.615.382	-5.963.448	-6.618.395	-8.569.730	-11.262.986	-429.442	-211.560	-2.470.419	1.969.821	-1.342.613	-4.267.833
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	1.340.766	1.362.570	1.440.452	1.430.617	1.455.808	1.481.812	-117.035	-122.220	-320.479	-529.205	-549.151	-630.439
b. Gecorrigeerde aflossingen o.b.v. de financiële schulden	7.493.771	5.977.952	7.403.900	8.049.011	10.025.538	12.744.798	312.408	89.340	2.149.941	-2.499.026	793.462	3.637.394
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge (I+II)	-1.021.779	-2.343.299	-6.059.051	22.828.425	-9.718.771	-1.294.313	-6.269.005	-6.788.513	13.345.178	10.091.449	-11.981.523	-18.232.417

(schema M3)

Een overzicht per budgettaire entiteit van de voorziene kredieten voor het komende jaar.

Filters - Aangepast overzicht van de kredieten	
Budgetronde	W26
Vorige Budgetronde	B26
Bestuur/Entiteit	sogent
Budgetversie	PLN - NFI Plan versie
Incl. intercompany	Nee
Incl. intracompany	Nee

Aangepast overzicht van de kredieten

	Budget		Wijziging	
	2026		2026	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
Autonoom gemeentebedrijf	111.731.849	54.782.840	29.853.481	-6.817.979
Exploitatie	37.340.096	43.812.087	-1.466.320	-7.422.917
Investering	53.939.074	1.314.316	34.908.393	-1.205.823
Financiering	20.452.679	9.656.437	-3.588.593	1.810.762
Leningen en leasings	20.452.679	9.656.437	-3.552.391	1.810.762
Toegestane leningen en betalingsuitstel	0	0	-36.202	0
Overige financieringstransacties	0	0	0	0

Toelichting bij het meerjarenplan

(schema T1)

Filters - Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard	
Budgetronde	W26
Vorige Budgetronde	B26
Bestuur/Entiteit	sogent
Jaar	2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031
Budgetversie	PLN - NFI Plan versie
Incl. intercompany	Nee
Incl. intracompany	Nee
Jaarrekening/budget	
2026	Budget (W26)
2027	
2028	
2029	
2030	
2031	

Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard

Algemene Financiering												
	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo	-7.134.065	21.331.705	12.547.229	29.429.456	38.975.543	-72.623.985	5.910.266	26.353.183	-57.486.217	41.813.933	36.240.835	-80.332.045
Uitgaven	20.452.679	3.224.979	3.860.452	23.135.340	1.728.808	83.506.033	-3.552.391	-5.638.415	2.079.521	5.866.242	-549.151	80.059.561
Ontvangsten	13.318.614	24.556.684	16.407.681	52.564.796	40.704.352	10.882.048	2.357.875	20.714.768	-55.406.696	47.680.175	35.691.684	-272.485

Wonen en ruimtelijke ordening												
	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo	-49.814.943	-23.420.100	-12.836.015	2.056.169	-36.590.005	99.963.967	-42.581.726	-24.028.791	17.499.679	-1.532.741	-30.357.603	92.740.597
Uitgaven	91.279.170	83.876.464	67.494.531	82.100.027	82.861.203	115.987.529	33.405.872	24.458.576	-11.821.768	30.205.258	32.568.928	66.736.237
Ontvangsten	41.464.226	60.456.365	54.658.517	84.156.196	46.271.198	215.951.497	-9.175.854	429.785	5.677.911	28.672.518	2.211.325	159.476.835

Totalen												
	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo	-56.949.009	-2.088.395	-288.786	31.485.625	2.385.539	27.339.982	-36.671.460	2.324.392	-39.986.538	40.281.193	5.883.232	12.408.552
Uitgaven	111.731.849	87.101.443	71.354.984	105.235.368	84.590.011	199.493.563	29.853.481	18.820.161	-9.742.247	36.071.500	32.019.777	146.795.798
Ontvangsten	54.782.840	85.013.048	71.066.198	136.720.992	86.975.550	226.833.545	-6.817.979	21.144.553	-49.728.784	76.352.693	37.903.008	159.204.350

(schema T2)

Filters - Ontvangsten en uitgaven naar economische aard	
Budgetronde	W26
Vorige Budgetronde	B26
Budgetversie	PLN - NFI Plan versie
Bestuur/Entiteit	sogent
Jaar	2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031
Budgettaire Entiteit	sogent

Jaarrekening/budget	
2026	Budget (W26)
2027	
2028	
2029	
2030	
2031	

Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

EXPLOITATIE	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
I. Totaal exploitatie-uitgaven	37.340.096	46.410.940	40.743.901	37.946.331	38.128.510	75.319.269	-1.466.320	3.716.902	-25.414.654	12.613.576	17.549.379	54.166.637
A. Operationele uitgaven	35.719.136	43.661.187	37.730.057	34.330.793	33.521.034	71.286.880	-1.165.386	3.350.795	-26.193.638	11.357.859	15.202.248	52.190.071
1. Goederen en diensten	26.762.853	35.126.534	29.433.238	26.215.341	25.096.305	62.550.744	-1.590.103	3.807.902	-24.676.728	13.409.490	17.199.485	54.004.022
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	8.465.400	8.165.029	7.941.363	7.776.995	8.131.060	8.439.477	307.638	-491.939	-1.540.488	-2.089.237	-1.989.311	-1.813.707
a. Politiek personeel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c. Niet-vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	8.084.227	7.803.578	7.597.473	7.447.226	7.784.424	8.078.834	314.046	-160.335	-717.422	-1.192.962	-1.086.518	-908.711
d. Onderwijzend personeel tlv het bestuur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
e. Onderwijzend personeel tlv andere overheden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
f. Andere personeelskosten	381.173	361.451	343.889	329.769	346.637	360.643	-6.408	-331.604	-823.066	-896.275	-902.793	-904.996
g. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Individuele hulpverlening door het OCMW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Toegestane werkingssubsidies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan de districten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan de eigen autonome gemeentebedrijven (AGB)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan de eigen autonome provinciebedrijven (APB)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan welzijnsverenigingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan verenigingen of vennootschappen voor maatschappelijk welzijn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan de politiezone	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan de hulpverleningszone	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan besturen van de eredienst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan andere begunstigen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Andere operationele uitgaven	490.883	369.624	355.457	338.456	293.669	296.659	117.078	34.832	23.579	37.606	-7.926	-244
B. Financiële uitgaven	1.620.960	2.749.753	3.013.843	3.615.538	4.607.476	4.032.389	-300.933	366.107	778.984	1.255.717	2.347.132	1.976.566
1. Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden	1.618.960	2.747.719	3.011.775	3.613.434	4.605.337	4.030.213	-300.933	366.107	778.984	1.255.717	2.347.132	1.976.566
- aan financiële instellingen	1.618.960	2.747.719	3.011.775	3.613.434	4.605.337	4.030.213	-300.933	366.107	778.984	1.255.717	2.347.132	1.976.566
- aan andere entiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Andere financiële uitgaven	2.000	2.034	2.069	2.104	2.140	2.176	0	0	0	0	0	0
C. Rechthebbenden uit het overschot van het boekjaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

EXPLOITATIE	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
II. Totaal exploitatieontvangsten	43.812.087	50.045.592	42.088.750	68.823.767	38.435.278	86.769.754	-7.422.917	-2.982.272	-9.919.535	20.205.999	6.361.318	39.571.614
A. Operationele ontvangsten	43.466.187	48.780.331	41.650.207	68.367.100	37.959.684	86.324.393	-7.723.818	-3.402.534	-10.358.078	19.749.332	6.061.961	39.487.889
1. Ontvangsten uit de werking	27.538.583	31.470.799	28.104.098	41.524.769	23.256.895	61.097.197	-7.016.218	-5.307.903	-11.974.468	13.920.969	-3.755.781	21.689.603
A. Ontvangsten uit retributies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Andere ontvangsten uit werking	27.538.583	31.470.799	28.104.098	41.524.769	23.256.895	61.097.197	-7.016.218	-5.307.903	-11.974.468	13.920.969	-3.755.781	21.689.603
2. Fiscale ontvangsten en boetes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a. Aanvullende belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Opcentiemen op de onroerende voorheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Aanvullende belasting op de personenbelasting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- andere Aanvullende belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Andere belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c. Boetes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Werkingsubsidies	7.830.256	11.123.148	7.989.528	20.473.438	7.667.699	11.415.686	-5.098.743	-1.826.363	-1.309.275	1.947.420	2.430.321	5.924.556
a. Algemene werkingsubsidies	3.662.177	3.507.348	4.483.344	4.722.865	4.984.803	5.261.851	547.113	595.669	625.866	657.837	691.684	727.515
- Gemeentefonds	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- andere algemene werkingsubsidies	3.662.177	3.507.348	4.483.344	4.722.865	4.984.803	5.261.851	547.113	595.669	625.866	657.837	691.684	727.515
- van de federale overheid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- van de Vlaamse overheid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- van de provincie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- van de gemeente	3.662.177	3.507.348	4.483.344	4.722.865	4.984.803	5.261.851	547.113	595.669	625.866	657.837	691.684	727.515
- van het OCMW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- van andere entiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Specifieke werkingsubsidies	4.168.079	7.615.800	3.506.184	15.750.573	2.682.896	6.153.835	-5.645.857	-2.422.031	-1.935.141	1.289.583	1.738.637	5.197.040
- van de federale overheid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- van de Vlaamse overheid	430.727	4.020.392	1.224.953	3.940.261	1.598.223	0	-3.359.556	-677.361	-2.448.553	1.053.508	1.598.223	0
- van de provincie	38.528	0	300.000	0	0	0	18.528	0	0	0	0	0
- van de gemeente	2.814.810	2.585.106	1.356.388	11.810.312	1.084.673	6.153.835	-2.304.828	-1.744.670	393.719	236.075	140.414	5.197.040
- van het OCMW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- van andere entiteiten	884.014	1.010.302	624.844	0	0	0	0	0	119.693	0	0	0
4. Recuperatie individuele hulpverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Andere operationele ontvangsten	8.097.348	6.186.384	5.556.581	6.368.893	7.035.090	13.811.510	4.391.144	3.731.732	2.925.665	3.880.943	7.387.421	11.873.730
B. Financiële ontvangsten	345.900	1.265.262	438.543	456.667	475.594	445.361	300.900	420.262	438.543	456.667	299.357	83.725
C. Tussenkomst door derden in tekort boekjaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

INVESTERINGEN	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
I. Totaal investeringsuitgaven	53.939.074	37.349.238	26.719.077	44.122.143	44.705.646	40.645.723	34.908.393	20.661.591	13.592.886	17.591.683	15.019.548	12.569.600
A. Investerings in financiële vaste activa	46.316.296	15.706.402	10.610.243	9.353.990	8.863.409	12.733.135	33.460.652	4.543.649	1.062.643	144.667	430.944	3.565.601
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Verenigingen of vennootschappen voor maatschappelijk welzijn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Andere financiële vaste activa	46.316.296	15.706.402	10.610.243	9.353.990	8.863.409	12.733.135	33.460.652	4.543.649	1.062.643	144.667	430.944	3.565.601
B. Investerings in materiële vaste activa	7.567.528	21.520.786	15.986.784	34.763.152	35.837.237	27.907.587	1.447.742	16.117.942	12.530.242	17.447.016	14.588.605	9.004.000
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige MVA	3.249.426	931.917	1.013.308	1.927.498	1.194.684	1.118.099	2.066.161	-618.915	-107.271	-174.424	-669.393	958.741
a. Terreinen en gebouwen	3.189.172	898.146	988.975	1.900.259	1.170.398	1.093.769	2.066.161	-618.915	-107.271	-174.424	-669.393	958.741
b. Wegen en andere infrastructuur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c. Roerende goederen	60.254	33.771	24.333	27.239	24.286	24.330	0	0	0	0	0	0
d. Leasing en soortgelijke rechten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
e. Erfgoed	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Andere materiële vaste activa	4.318.103	20.588.869	14.973.476	32.835.655	34.642.553	26.789.488	-618.419	16.736.856	12.637.513	17.621.440	15.257.998	8.045.259
a. Onroerende goederen	4.318.103	20.588.869	14.973.476	32.835.655	34.642.553	26.789.488	-618.419	16.736.856	12.637.513	17.621.440	15.257.998	8.045.259
b. Roerende goederen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Investerings in immateriële vaste activa	55.250	122.050	122.050	5.000	5.000	5.000	0	0	0	0	0	0
D. Toegestane investeringssubsidies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan de districten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan de eigen autonome gemeentebedrijven (AGB)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan de eigen autonome provinciebedrijven (APB)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan welzijnsverenigingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan verenigingen of vennootschappen voor maatschappelijk welzijn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan de politiezone	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan de hulpverleningszone	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan intergemeent. samenwerkingsverbanden (IGS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan besturen van de eredienst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan andere begunstigden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

INVESTERINGEN	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
II. Totaal investeringsontvangsten	1.314.316	5.563.323	5.683.601	18.222.427	11.994.956	16.081.124	-1.205.823	-3.882.248	4.853.803	10.142.255	-3.833.310	4.524.098
A. Verkoop van financiële vaste activa	0	800.000	0	0	4.087.337	2.496.057	0	0	0	0	-1.319.883	1.266.057
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Verenigingen of vennootschappen voor maatschappelijk welzijn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Andere financiële vaste activa	0	800.000	0	0	4.087.337	2.496.057	0	0	0	0	-1.319.883	1.266.057
B. Verkoop van materiële vaste activa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige MVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a. Terreinen en gebouwen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Wegen en andere infrastructuur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c. Roerende goederen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d. Leasing en soortgelijke rechten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
e. Erfgoed	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Andere materiële vaste activa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a. Onroerende goederen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Roerende goederen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Verkoop van immateriële vaste activa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Investeringsubsidies en -schenkingen	1.314.316	4.763.323	5.683.601	18.222.427	7.907.619	13.585.066	-1.205.823	-3.882.248	4.853.803	10.142.255	-2.513.427	3.258.041
- van de federale overheid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- van de Vlaamse overheid	927.891	4.379.495	4.825.068	8.102.881	7.420.417	12.076.132	-1.577.248	2.670.651	4.010.270	37.709	-2.985.629	1.764.106
- van de provincie	0	0	0	0	0	450.000	0	0	0	0	0	450.000
- van de gemeente	386.425	383.828	858.533	10.119.546	487.202	1.058.935	371.425	-6.552.899	843.533	10.104.546	472.202	1.043.935
- van het OCMW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- van andere entiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

FINANCIERING	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
I. Totaal financieringsuitgaven	20.452.679	3.341.265	3.892.006	23.166.894	1.755.854	83.528.571	-3.588.593	-5.558.331	2.079.521	5.866.242	-549.151	80.059.561
A. Vereffening van financiële schulden	20.452.679	3.224.979	3.860.452	23.135.340	1.728.808	83.506.033	-3.552.391	-5.638.415	2.079.521	5.866.242	-549.151	80.059.561
1. Periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings	1.340.766	1.362.570	1.440.452	1.430.617	1.455.808	1.481.812	-117.035	-122.220	-320.479	-529.205	-549.151	-630.439
2. Niet-periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings	19.111.913	1.862.409	2.420.000	21.704.724	273.000	82.024.221	-3.435.356	-5.516.195	2.400.000	6.395.447	0	80.690.000
B. Vereffening van niet-financiële schulden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Toegestane leningen en betalingsuitstel	0	116.286	31.554	31.554	27.046	22.538	-36.202	80.084	0	0	0	0
1. Toegestane leningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan autonome provinciebedrijven (APB)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan autonome gemeentebedrijven (AGB)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan welzijnsverenigingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan andere verenigingen of vennootschappen voormaatschappelijk welzijn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan de politiezone	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan de hulpverleningszone	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan intergemeent. samenwerkingsverbanden (IGS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan besturen van de eredienst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan niet-confessionele levensbeschouwelijke gemeenschappen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aan andere begunstigden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Toegestaan betalingsuitstel	0	116.286	31.554	31.554	27.046	22.538	-36.202	80.084	0	0	0	0
D. Vooruitbetalingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Kapitaalverminderingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

FINANCIERING	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
II. Totaal financieringsontvangsten	9.656.437	29.404.133	23.293.847	49.674.798	36.545.316	123.982.667	1.810.762	28.009.073	-44.663.052	46.004.438	35.375.000	115.108.638
A. Aangaan van financiële schulden	9.656.437	21.049.336	11.924.337	47.841.931	35.719.549	5.620.197	1.810.762	20.119.100	-56.032.562	47.022.338	35.000.000	-1.000.000
1. Opname van leningen en leasings bij financiële instellingen	0	20.000.000	11.000.000	47.000.000	35.000.000	4.900.000	0	20.000.000	-56.100.000	47.000.000	35.000.000	-1.000.000
2. Opname van leningen en leasings bij andere entiteiten	9.656.437	1.049.336	924.337	841.931	719.549	720.197	1.810.762	119.100	67.438	22.338	0	0
B. Aangaan van niet-financiële schulden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Vereffening van toegestane leningen en betalingsuitstel	0	720.797	0	450.767	450.767	2.253.832	0	255.973	0	0	0	0
1. Terugvordering van toegestane leningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a. Periodieke terugvorderingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Niet-periodieke terugvorderingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Vereffening van betalingsuitstel	0	720.797	0	450.767	450.767	2.253.832	0	255.973	0	0	0	0
D. Vereffening van vooruitbetalingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Kapitaalsvermeerderingen	0	7.634.000	11.369.510	1.382.100	375.000	116.108.638	0	7.634.000	11.369.510	-1.017.900	375.000	116.108.638
F. Bijdragen en schenkingen niet gekoppeld aan operationele activiteiten of aan de verwervingvaste activa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

BUDGETAIR RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
I. Exploitatiesaldo	6.471.992	3.634.652	1.344.850	30.877.436	306.767	11.450.485	-5.956.597	-6.699.174	15.495.118	7.592.424	-11.188.061	-14.595.023
II. Investeringsaldo	-52.624.758	-31.785.915	-21.035.476	-25.899.716	-32.710.690	-24.564.599	-36.114.217	-24.543.838	-8.739.083	-7.449.427	-18.852.858	-8.045.502
III. Saldo van exploitatie en investeringen	-46.152.766	-28.151.263	-19.690.627	4.977.721	-32.403.923	-13.114.114	-42.070.814	-31.243.012	6.756.036	142.996	-30.040.919	-22.640.526
IV. Financieringsaldo	-10.796.242	26.062.868	19.401.841	26.507.904	34.789.461	40.454.096	5.399.355	33.567.404	-46.742.573	40.138.196	35.924.151	35.049.077
V. Budgettair resultaat van het boekjaar	-56.949.009	-2.088.395	-288.786	31.485.625	2.385.539	27.339.982	-36.671.460	2.324.392	-39.986.538	40.281.193	5.883.232	12.408.552

(schema T3)

Filters - Evolutie van de financiële schulden	
Budgetronde	W26
Vorige Budgetronde	B26
Budgetversie	PLN - NFI Plan versie
Bestuur/Entiteit	sogent
Jaar	2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031
Incl. intercompany	Nee
Incl. intracompany	Nee

Jaarrekening/budget	
2026	Budget (W26)
2027	
2028	
2029	
2030	
2031	

Evolutie van de financiële schulden

Financiële schulden op 31 december	Budget						Wijziging					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
A. Financiële schulden op 1 januari	88.158.493	77.362.251	95.186.607	103.250.492	127.957.083	161.947.823	-1.608.554	3.754.598	29.512.113	-28.599.970	12.556.126	48.105.277
1. Obligatieleningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Leasingschulden en soortgelijke schulden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Schulden aan kredietinstellingen	29.765.604	28.424.838	47.062.267	56.621.815	102.191.199	135.735.390	-252	116.783	20.239.003	-35.540.519	11.988.687	47.537.838
4. Andere leningen	58.392.889	48.937.413	48.124.340	46.628.677	25.765.884	26.212.433	-1.608.302	3.637.816	9.273.110	6.940.548	567.440	567.440
B. Nieuwe leningen en leasings	9.656.437	21.049.336	11.924.337	47.841.931	35.719.549	5.620.197	1.810.762	20.119.100	-56.032.562	47.022.338	35.000.000	-1.000.000
1. Obligatieleningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Leasingschulden en soortgelijke schulden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Schulden aan kredietinstellingen	0	20.000.000	11.000.000	47.000.000	35.000.000	4.900.000	0	20.000.000	-56.100.000	47.000.000	35.000.000	-1.000.000
4. Andere leningen	9.656.437	1.049.336	924.337	841.931	719.549	720.197	1.810.762	119.100	67.438	22.338	0	0
C. Aflossingen	-20.452.679	-3.224.979	-3.860.452	-23.135.340	-1.728.808	-83.506.033	3.552.391	5.638.415	-2.079.521	-5.866.242	549.151	-80.059.561
1. Obligatieleningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Leasingschulden en soortgelijke schulden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Schulden aan kredietinstellingen	-1.340.766	-1.362.570	-1.440.452	-1.430.617	-1.455.808	-78.481.812	117.035	122.220	320.479	529.205	549.151	-76.369.561
4. Andere leningen	-19.111.913	-1.862.409	-2.420.000	-21.704.724	-273.000	-5.024.221	3.435.356	5.516.195	-2.400.000	-6.395.447	0	-3.690.000
D. Financiële schulden op 31 december	77.362.251	95.186.607	103.250.492	127.957.083	161.947.823	84.061.987	3.754.598	29.512.113	-28.599.970	12.556.126	48.105.277	-32.954.284
1. Obligatieleningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Leasingschulden en soortgelijke schulden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Schulden aan kredietinstellingen	28.424.838	47.062.267	56.621.815	102.191.199	135.735.390	62.153.578	116.783	20.239.003	-35.540.519	11.988.687	47.537.838	-29.831.723
4. Andere leningen	48.937.413	48.124.340	46.628.677	25.765.884	26.212.433	21.908.409	3.637.816	9.273.110	6.940.548	567.440	567.440	-3.122.560
5. Andere mutaties leasingschulden												
E. Financiële schulden op 31 december incl KT												
6. Financiële schulden op KT												

Toelichting

Investeringsprojecten

INVESTERINGEN	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - ...
BUURTHUIS MALEM (vastgoedproject)	-127.906	-141.433	-895.736	-347.166	-5.899		
Ontvangsten			654.336	436.224			
Uitgaven	-127.906	-141.433	-1.550.072	-783.390	-5.899		
CINEMA REX (vastgoedproject)	-101.855	12.000	-8.000	-8.000			
Ontvangsten	8.128	20.000					
Uitgaven	-109.983	-8.000	-8.000	-8.000			
CITADEL FINANCE (dochterbedrijf m.b.t. ICC)	-39.425.500	-11.827.236	-149.895	-157.540	-165.574	-174.019	3.586.150
Ontvangsten							3.586.150
Uitgaven	-39.425.500	-11.827.236	-149.895	-157.540	-165.574	-174.019	
EILAND ZWIJNAARDE (dochterbedrijf)	-222.961	-123.179	-129.743	-136.674	-143.993	-151.722	4.412.265
Ontvangsten							10.601.112
Uitgaven	-222.961	-123.179	-129.743	-136.674	-143.993	-151.722	-6.188.846
GRONDBANK THE LOOP (dochterbedrijf)	-292.921	781.874	-18.488	-18.858	4.068.102	980.995	
Ontvangsten		800.000			4.087.337	1.000.615	
Uitgaven	-292.921	-18.126	-18.488	-18.858	-19.235	-19.620	

INVESTERINGEN	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - ...
FLORALIËNHAL (vastgoedproject)	-510.088	-1.915.916	-1.053.190	-1.055.991	-586.122	-1.678.693	0
Ontvangsten							53.459.325
Uitgaven	-510.088	-1.915.916	-1.053.190	-1.055.991	-586.122	-1.678.693	-53.459.325
HERHUISVESTING FIETSAMBASSADE (vastgoedproject)	-20.549	-26.354	-629.335	-1.804.750	-51.234	-23.363	
Ontvangsten				189.746			
Uitgaven	-20.549	-26.354	-629.335	-1.994.495	-51.234	-23.363	
HOTELSCHOOL GENT (vastgoedproject)	-89.118	-766.672	-1.106.667	-1.880.594	-1.210.363	-5.346.586	0
Ontvangsten							53.979.398
Uitgaven	-89.118	-766.672	-1.106.667	-1.880.594	-1.210.363	-5.346.586	-53.979.398
HUIS VAN ALIJN (vastgoedproject)	-176.565	-219.424	-2.354.139	-3.650.852	-1.155.915	-101.395	
Ontvangsten		61.480	1.234.021	2.043.339	1.488.172		
Uitgaven	-176.565	-280.904	-3.588.160	-5.694.191	-2.644.087	-101.395	
INDUSTRIEMUSEUM (vastgoedproject)	-166.758	-5.591.399	-64.624	-66.304	-5.372.594		
Uitgaven	-166.758	-5.591.399	-64.624	-66.304	-5.372.594		
IT VERVANGINGSINVESTERINGEN	-36.104	-27.584	-17.956	-20.668	-17.519	-17.363	-17.363
Uitgaven	-36.104	-27.584	-17.956	-20.668	-17.519	-17.363	-17.363
IT ONTHAALBALIE	-18.150						
Uitgaven	-18.150						
IT TOEGANGSCONTROLE	-30.250						
Uitgaven	-30.250						

INVESTERINGEN	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - ...
IT VASTGOEDSOFTWARE	-20.000	-117.050	-117.050				
Uitgaven	-20.000	-117.050	-117.050				
MEIBLOEMSTRAAT (vastgoedproject)	-84.381	-521.668	-1.301.087	-1.528.752	-82.958		
Ontvangsten	36.000						
Uitgaven	-120.381	-521.668	-1.301.087	-1.528.752	-82.958		
MINNEMEERS BUSINESS CENTER (vastgoedproject)	-250.406	-5.883.125	-855.311	-1.283.134	-1.291.128	-862.585	
Uitgaven	-250.406	-5.883.125	-855.311	-1.283.134	-1.291.128	-862.585	
MODEST (dochterbedrijf)	-6.060.660	-3.511.526	-10.181.700	-8.939.323	-8.432.465	-12.387.775	2.500.000
Ontvangsten							2.500.000
Uitgaven	-6.060.660	-3.511.526	-10.181.700	-8.939.323	-8.432.465	-12.387.775	
NIEUW MSOC (vastgoedproject)			798.500			798.500	
Ontvangsten			798.500			798.500	
OPERA BALLET VLAANDEREN (vastgoedproject)	-1.349.650	-1.945.986	-2.233.802	-5.264.895	-5.509.565	-6.811.007	641.309
Ontvangsten	919.763	1.563.960	1.788.211	5.623.318	5.932.245	8.243.576	60.750.619
Uitgaven	-2.269.413	-3.509.946	-4.022.013	-10.888.212	-11.441.810	-15.054.583	-60.109.310
ONDERHOUDSINVESTERINGEN GEBOUWEN (vastgoed)	-716.919	-503.774	-109.725	-669.974	-694.963	-46.802	9.958
Ontvangsten	350.425	383.828	858.533	1.237.161	487.202	1.058.935	22.129
Uitgaven	-1.067.344	-887.602	-968.258	-1.907.136	-1.182.165	-1.105.736	-12.171

INVESTERINGEN	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - ...
PASTORIE MARIAKERKE (vastgoedproject)	-74.202	-143.396	-145.033	-1.480.525	-1.453.797	227.179	
Ontvangsten						300.000	
Uitgaven	-74.202	-143.396	-145.033	-1.480.525	-1.453.797	-72.821	
RENOVATIE MINARD (vastgoedproject)	-162.426	-1.162.675	319.994				
Ontvangsten			350.000				
Uitgaven	-162.426	-1.162.675	-30.006				
ST AMANDSBERG TOEKOMSTSTRAAT (vastgoedproject)	-2.132.828	-21.731	-32.094	8.687.945			-106.006
Ontvangsten				8.692.639			
Uitgaven	-2.132.828	-21.731	-32.094	-4.694			-106.006
INVESTERINGSMAATSCHAPPIJ MIO (dochterbedrijf m.b.t. UCB-gronden)	-314.254	-226.336	-130.417	-101.595	-102.141	1.495.442	
Ontvangsten						1.495.442	
Uitgaven	-314.254	-226.336	-130.417	-101.595	-102.141		
UCO-GEBOUW (vastgoedproject)	-133.997	-244.504	-225.264	-2.334.237	-4.422.376	-69.796	0
Ontvangsten							8.068.381
Uitgaven	-133.997	-244.504	-225.264	-2.334.237	-4.422.376	-69.796	-8.068.381
ZORGHOSTEL JAN PALFIJN (vastgoedproject)	-106.311	2.341.177	-394.714	-3.837.830	-6.080.186	-395.610	
Ontvangsten		2.734.055				3.184.055	
Uitgaven	-106.311	-392.878	-394.714	-3.837.830	-6.080.186	-3.579.666	

De financiële risico's van sogent kan met opsplitsen in 2 categorieën: generieke risico's en organisatiegebonden risico's.

Generieke risico's

Deze risico's kunnen zich in elke organisatie voordoen.

Risico's met betrekking tot het schuldbeheer:

Kredietrisico: het risico dat de tegenpartij van een krediet in falig gaat.

Aangezien sogent momenteel geen derivaten van banken heeft is het risico op heden beperkt maar mogelijks zullen er later derivaten gekocht worden om bijvoorbeeld het renterisico in te dekken. Het risico dat de tegenpartij, bij wie sogent haar gelden belegd heeft, niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen is in grootteorde beperkt aangezien de liquide middelen zoveel als mogelijk gebruikt worden om de openstaande straight loans te verminderen. Tegelijk streven we naar voldoende spreiding tussen de kredietinstellingen.

Renterisico: het risico op hogere interestlasten omwille van de wijzigende renteomgeving.

De langetermijnleningen van sogent hebben meestal een vaste rentevoet en hebben dus geen tot een laag renterisico.

Sogent financiert haar projecten bij de kredietinstellingen voor een belangrijk deel via financiering op korte termijn (straight loans), omdat langetermijnleningen niet de flexibiliteit geven om af te lossen bij iedere verkoop. Deze straight loans worden telkens hernomen totdat de volledige leningslijn van het project terugbetaald is met de verkoopopbrengsten. Door steeds te herfinancieren loopt sogent het risico dat de rentestijging het projectresultaat verlieslatend maakt. De evolutie van de rente wordt op heden niet ingedekt maar wanneer de rente ongunstig zou evolueren zijn er financiële instrumenten die deze risico's kunnen afdekken/verzekeren (zie kredietrisico hierboven).

Liquiditeitsrisico: het risico om onvoldoende financiering te vinden in de markt.

Doordat sogent zich steeds op korte termijn moet herfinancieren bestaat er een liquiditeitsrisico, waardoor deze kredietlijnen op een zeker moment niet meer beschikbaar zouden zijn.

Het liquiditeitsrisico is niet te verzekeren, maar door de bijkomende inbrengen en kapitaalsverhogingen van de voorbije jaren is sogent financieel draagkrachtiger geworden. Hierdoor geeft de balans voldoende vertrouwen aan de kredietverstrekkers om financieringen te verlenen. Indien er zich alsnog een probleem met een tekort aan liquide middelen zou voordoen, kan sogent als laatste middel steeds een deel van haar onroerende goederen ten gelde maken. Op heden is er echter geen enkele indicatie dat er onvoldoende financiering in de markt zou zijn voor sogent.

De opvolging van de klassieke financiële ratio's kan een indicatie geven van bepaalde financiële risico's:

Liquiditeit: De current ratio of de verhouding tussen de vlottende activa en het vreemd vermogen op korte termijn was op basis van de jaarrekening 2025 5,69 (t.o.v. norm = 1).

Solvabiliteit: De verhouding van het eigen vermogen t.o.v. het totaal vermogen was op basis van de jaarrekening 2025 62,07%.

Risico's met betrekking tot verleende borgstellingen en zekerheden:

De organisatie kan uitgewonnen worden. Sogent probeert de borgstellingen en zekerheden die het stelt, te beperken, de lopende risico's zijn marginaal.

Risico's met betrekking tot de evolutie van de loonlasten en de pensioenlasten.

Sogent heeft geen statutair personeel waardoor er geen risico is voor de beheersing van de pensioenlasten. Alle loonkosten zijn daardoor ook opgenomen in dit meerjarenplan. De organisatie heeft overwegend jonge werknemers waardoor de gemiddelde loonkosten door anciënniteit de komende legislatuur zullen blijven stijgen.

Organisatiegebonden risico's

Een aantal financiële risico's zijn verbonden met de specifieke activiteit van de organisatie.

Sogent is actief in vastgoed waarbij het merendeel van de vastgoedprojecten niet de stad als tegenpartij heeft. Hierdoor heeft ze het risico dat een daling op de vastgoedmarkt haar inkomsten verminderen tot beneden de kostprijs. Ook al proberen we op tijd bij te sturen, er is geen garantie dat dit altijd zal lukken. Wanneer deze vastgoedprijzen echter negatief evolueren heeft dit echter ook een positieve kant wanneer we zelf nieuwe projectgronden willen aanschaffen. Dit risico is inherent aan vastgoedontwikkeling en het is onze expertise dit risico te beheersen.

Bij de ontwikkeling van projecten voorzien we een risicogewogen marge. Voor alle projecten samen (inclusief projecten in opdracht van de Stad Gent) is er in dit meerjarenplan van 2026 tot 2031 ongeveer 28.000.000 euro risicomarge voorzien. De projecten die we doen in opdracht en voor rekening van de stad Gent worden uitgevoerd op basis van een algemene beheersovereenkomst, eventueel aangevuld met een bijzondere samenwerkingsovereenkomst. Op deze manier worden de risico's voor sogent in deze ontwikkelingen opgevangen. Het enige risico is dat de Stad Gent deze overeenkomsten éézijdig zou wijzigen.

Een groot deel van de activa bestaan uit participaties in dochterbedrijven die specifiek opgericht zijn om voor een bepaalde locatie samen met andere partners een project te realiseren. Deze participaties krijgen niet alleen een kapitaalsinbreng maar in vele gevallen ook een financieringslijn van sogent. Indien er met de opbrengsten van deze vennootschap onvoldoende middelen gegenereerd worden om aan haar verplichtingen te voldoen kan dit een zware impact hebben op het moederbedrijf.

- Voor onze dochter Citadel Finance zijn het grootste risico's het bekomen van een externe financiering, eventuele juridische procedures tegen de vergunning en de stijging van de bouwkosten bij het geplande renovatieproject. Daarnaast is de herinvulling van de grote gebruikers van het kantoorcomplex, die hun huurovereenkomst hebben opgezegd, cruciaal omdat deze het merendeel van de recurrente inkomsten uitmaken.
- Bij de dochter Grondbank The Loop zijn we voor de terugbetaling van de externe financiering waarbij Sogent voor 5.000.000 hoofdelijk borg staat afhankelijk van de gerealiseerde projecten, het niet tijdig realiseren van ontwikkelingen en de prijsstijgingen op de nog uit te voeren infrastructuurwerken. Daarnaast is er ook nog onzekerheid over de gevolgen die zullen voortvloeien uit het nieuwe RUP dat in opmaak is.
- De dochtervennootschap TLG Science Park NV is een project waarbij erfpachten op lange termijn worden afgesloten, daar bestaat het risico dat de vennootschap in de verwervingsfase bijkomende eigen middelen zal nodig hebben vanwege de aandeelhouders. Op lange termijn is dit een rendabel verhaal waardoor het liquiditeitsrisico zich hoofdzakelijk in de verwervingsfase situeert tot 2031.
- De dochtervennootschap Investeringsmaatschappij Modest NV werd opgericht in het licht van het aanbieden van betaalbare huurwoningen in Gent en rekening houdend met de stijgende vraag naar dergelijke woningen. Deze vennootschap verwerft woningen om vervolgens te verhuren aan een doelgroep met een beperkt inkomen. Voor het verwerven van 151 woningen (4 projecten) werd een bancair krediet afgesloten van 37 Mio EUR. Hierbij verbond sogent er zich toe tot het opnemen van een cash deficiency en cost overrun clause, dit beperkt tot deze 4 projecten. De marktwaarde van de woningen ligt hoger dan de boekwaarde, bijgevolg is de Loan to Value (LTV) gunstig en het risico beperkt.

- Deze dochters kunnen dan ook een grote negatieve of positieve invloed hebben op onze liquiditeitspositie.
- In een aantal projecten wordt sogent mogelijk geconfronteerd met kosten van bodemvervuiling waarover er op dit moment onvoldoende gegevens beschikbaar zijn.

Sogent is onderhevig aan diverse specifieke wetgeving waaronder bijvoorbeeld de wetgeving rond onteigeningen, wetgeving met betrekking tot het bekomen van vergunningen inzake ontwikkelingsprojecten, wetgeving met betrekking tot de overheidsopdrachten,...

Wijziging in deze wetgeving of onduidelijkheden kunnen aanleiding geven tot rechtszaken en vertraging in de projecten. Hierdoor zijn er momenteel veel hangende rechtszaken waarbij de uitkomst een grote financiële meerkost kan betekenen. Voor een deel van deze risico's dient de voorziene risicomarge; zoals het risico dat we lopen inzake vergunningen.

Sogent is onderhevig aan de vennootschapsbelasting en btw. Een wijziging van de geldende fiscaliteit kan een hogere fiscale druk tot gevolg hebben.

Betrokken rechtszaken

De onderneming is als partij betrokken bij een tiental rechtszaken, die hoofdzakelijk te categoriseren zijn als volgt: procedures tegen een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning van sogent, procedures inzake overheidsopdrachten, onteigeningsprocedures gevoerd door sogent, eisen tot schadevergoeding jegens sogent, zakenrechtelijke betwistingen, eisen tegen sogent tot vernietiging van koop- of andere overeenkomsten en eisen tegen sogent tot stopzetting of wijziging van bouwwerken of verbod tot uitvoering van bouwwerken.

De onderneming is als partij betrokken (of in 2025 betrokken geweest) bij onderstaande rechtszaken:

- Kaai 24: procedure tegen stedenbouwkundige vergunning bij de burgerlijk rechtbank (procedure bestaat formeel nog steeds maar is eigenlijk zonder voorwerp geworden)
- Procedure i.v.m. onteigening van een woning met bijgebouw te Gent, Smalle Heerweg 104, i.h.k.v. bedrijventerrein R4 Oostakker
- Procedures i.v.m. onteigening nv VOP en nv Sippelberg
- Procedure VOF Bene Property en IKEA Belgium nv vs Grondbank The Loop, stad Gent en sogent
- Procedures i.v.m. de Wasserij site te Sint-Amandsberg

- Procedure BESIX nv vs. De Vlaamse Waterweg nv en sogent
- Procedure tegen sogent i.v.m. schade aan het pand Platteberg 20 van Promatec bv palend aan het Wintercircus
- Procedure mho op recuperatie van kosten stabilisatiewerken gemene keldermuur tussen Wintercircus en pand Lammerstraat 15/17 van Tenere bv
- Procedure Furnibo tegen sogent i.v.m. verwijlinteressen i.h.k.v. de werken aan het Wintercircus
- Procedure tegen Global Expansion nv om het plat dak van het pand Sint-Pietersnieuwstraat 5/5A, palend aan het Wintercircus, te mogen gebruiken voor gevelafwerking aan het Wintercircus
- Procedure i.v.m. onteigening van deel van een bedrijfsperceel te Gent, Smalle Heerweg 124 mho op aanleg omleidingsweg voor de Drieselstraat (bedrijventerrein R4 Oostakker)
- Procedure tot tussenkomst van sogent in een rechtszaak tussen de koper van de woning Abrahamstraat 9 te Gent en diens buur
- Procedure tegen huurder i.v.m. achterstallige huur en ontbinding huur kelderruimte hoek Stadhuissteeg-Hoogpoort

Politieke conflicten en inflatie

Op datum van vandaag moeten wij uiteraard verwijzen naar de huidige politieke conflicten en de stijgende inflatie. Indien de bouwkosten sterk zouden stijgen, heeft dit een grote invloed op de totale kostprijs van een project.

Functie	Graad	Aantal	18/05/2026			Toelichting
			Actuele personeelsinzet	Ingevuld in koppen	Niet ingevuld in koppen	
Directie						
Algemeen directeur	5	1	1		1	
		1	1		1	
Directiesecretariaat						
Directie-assistent	3	1	1		1	
		1	1		1	
Management						
Manager Gebiedsontwikkeling	4	1	1		1	
Manager Bouw	4	1	1		1	
Manager Vastgoed	4	1	1		1	
Manager Bedrijfsvoering	4	1	1		1	
		4	4		4	
Bedrijfsvoering						
Beleidsmedewerker	3	1	1		1	
Communicatieverantwoordelijke	3	1	1		1	
Communicatiemedewerker	2	1	0	1	0	1 VTE in vervanging
HR-medewerker/Secretaris Dochtervennootschappen	2	1	1		1	
HR-partner	3	1	1		0,9	
Medewerker Kwaliteit en Organisatieontwikkeling	2	1	1		1	
Medewerker Onthaal en Administratie	1	1	1		0,8	
Stafmedewerker	2	1	1		0,8	
		8	7	1	6,5	

Functie	Graad	Aantal	18/05/2026			Toelichting
			Actuele personeelsinzet	Ingevuld in koppen	Niet ingevuld in koppen	
Finance & Legal						
Financieel expert	4	1	1		0,9	
Hoofdboekhouder Dochtervennootschappen	3	1	1		1	
Hoofdboekhouder	3	1	1		1	
Financial controller	3	1	1		1	
Boekhouder/Administratief medewerker	2	3	3		1	
Jurist	3	3	4		2,8	* Inclusief aanwerving in contract van onbepaalde duur voor de vervanging van een langdurig afwezig personeelslid.
		10	11		7,7	
Team Gebiedsontwikkeling						
Projectleider	4	5	5		4,4	
Projectleider	3	5	5		3,8	
Team Bouwprojecten						
Projectleider	4	2	2		1,8	
Projectleider	3	10	8	2	7,1	2 extra VTE op projectbudget
Team Vastgoed*						
Projectleider	3	2	1	1	1	1 extra VTE onder voorbehoud van projectbudget (modest)
Technisch medewerker Vastgoed	1	1	1		0,9	
Vastgoedspecialist	3	3	2	1	1,6	1 extra VTE onder voorbehoud van budget
Vastgoedverantwoordelijke OCMW	4	1	1		0,9	
Vastgoeddeskundige	2	6	4	2	3,8	1 goedgekeurd in BHO + 1 onder voorbehoud van budget
		35	29	6	25,3	
Huuringent						
Teamcoördinator huuringent	4	1	1		1	
Consulent huuringent	2	8	6	2	5,8	1 VTE in vervanging + 1 extra VTE onder voorbehoud van groei HIG
Medewerker huuringent	1	2	2		2	
		11	9	2	8,8	
Totaal sogent		70	62	9	54,3	

*Voor het team Vastgoed wordt een reorganisatietraject opgestart om de personeelsinzet verder af te stemmen op de noden binnen de organisatie.

Verbonden entiteit	btw-nummer
GRONDBANK THE LOOP NV	BE 0867.399.734
EILAND ZWIJNAARDE NV	BE 0820.566.847
MAATSCHAPPIJ VOOR INDUSTRIËLE ONTWIKKELING NV (MIO)	BE 0456.929.386
FARYS	BE 0200.068.636
INVESTERINGSMAATSCHAPPIJ MODEST NV	BE 0500.504.162
ICUBES	BE 0887.884.253
CITADEL FINANCE NV	BE 0447.332.425
TLG SCIENCE PARK NV	BE 0704.841.689
ARTEVELDE-STADION BV	BE 0863.176.670
ESPEVELO2 NV	BE 0794 273 513
ESPEVELO3 NV	BE 0794 274 008
TECH LANE PARKGEBOUW NV	BE 0789 726 488
KAA GENT NV	BE 0407.885.394
TOGETHER FOR ENTREPRENEURSHIP, NETWORKING AND TECHNOLOGY BV	BE 0801.426.074
CREAT SERVICES DV	BE 0692.624.441

Zie ook de jaarrekening volgens vennootschapswetgeving VOL-kap 6.5.1

Sogent is ook medeoprichter van Stichting CLT Gent en vzw huurigent.

Deze nota geeft overzicht van de belangrijkste financiële tussenkomsten van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de andere verbonden entiteiten vanuit het standpunt van sogent. Negatieve bedragen zijn uitgaven voor sogent. Positieve bedragen zijn ontvangsten voor sogent.

Onze dochters Eiland Zwijsaarde nv, TLG Science Park nv, TLG Parkgebouw nv

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Eindtotaal
Ontvangsten							
EILAND ZWIJNAARDE DIVERSE VORDERINGEN >1 JAAR VERVALLEN (OPENSTAANDE AKTE)		720.797		450.767	450.767	2.253.832	3.876.163
EILAND ZWIJNAARDE DOORGEREKENDE KOSTEN	113.510	100.465	77.727	61.881	63.490		417.074
INDEXERING OPENSTAANDE AKTE VERKOOP GROND AAN EILAND ZWIJNAARDE	116.961	123.179	129.743	136.674	143.993	151.722	802.270
Uitgaven							
VORDERING OP DOCHTERBEDRIJF TLG	-86.454	-90.536	-94.816	-99.302	-104.005	-108.935	-584.048
KAPITAALSVERHOOGING TECH LANE PARKGEBOUW	-16.000						-16.000
AANDEELHOUDERSLENING TECH LANE PARKGEBOUW	-120.507	-32.642	-34.927	-37.372	-39.988	-42.787	-308.223
INDEXERING OPENSTAANDE AKTE VERKOOP GROND AAN EILAND ZWIJNAARDE		-116.286	-31.554	-31.554	-27.046	-22.538	-228.978

Onze dochters Grondbank The Loop, ESPEVELO2, ESPEVELO3

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Eindtotaal
Ontvangsten							
THE LOOP DOORGEREKENDE KOSTEN	1.742.306	78.890	80.232	81.595	82.983	84.393	2.150.399
THE LOOP AFLOSSING AANDEELHOUDERSLENIING						1.000.615	1.000.615
ESPEVELO2 VERKOOP DEELNEMING		800.000					800.000
ESPEVELO3 VERKOOP DEELNEMING					4.087.337		4.087.337
INTREST OP AANDEELHOUDERSLENIINGEN + DIVIDENDEN	17.770	818.126	18.488	18.858	19.235	19.620	912.098
Uitgaven							
THE LOOP OPNAME AANDEELHOUDERSLENIING	-17.770	-18.126	-18.488	-18.858	-19.235	-19.620	-112.098
ESPEVELO3 KAPITAALSVERHOOGING	-275.151						-275.151

Mio Zwijnaarde

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Eindtotaal
Ontvangsten							
MIO AFLOSSING AANDEELHOUDERSLENIING						1.495.442	1.495.442
DOORGEREKENDE KOSTEN	104.701	94.211	35.249	18.083	18.553		270.797
GEKAPITALISEERDE INTREST OP AANDEELHOUDERSLENIING	29.254	36.336	40.417	43.595	46.791		196.394
Uitgaven							
MIO AANDEELHOUDERSLENIING	-314.254	-226.336	-130.417	-101.595	-102.141		-874.744

Modest nv

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Eindtotaal
Ontvangsten							
GEKAPITALISEERDE INTREST OP AANDEELHOUDERSLENING	45.000	45.000					90.000
DOORGEREKENDE KOSTEN	195.382	322.762	474.313	680.773	738.116	797.464	3.208.810
Uitgaven							
KAPITAALSVERHOGING	-6.060.660	-3.511.526	-9.381.700	-8.939.323	-8.432.465	-8.487.775	-44.813.449
AANDEELHOUDERSLENING			-800.000			-3.900.000	-4.700.000
HUUR GEBOUWEN	-593.608	-998.833	-1.753.935	-2.421.243	-2.719.965	-3.170.614	-11.658.197

Onze dochter Citadel Finance nv

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Eindtotaal
Ontvangsten							
DOORGEREKENDE KOSTEN	293.640	321.630	259.161	98.323			972.754
GEKAPITALISEERDE INTREST OP AANDEELHOUDERSLENING	25.500	142.622	149.895	157.540	165.574	174.019	815.150
Uitgaven							
KAPITAALSVERHOGING	-37.400.000	-10.913.614					-48.313.614
AANDEELHOUDERSLENING	-2.025.500	-913.622	-149.895	-157.540	-165.574	-174.019	-3.586.150

TOGETHER FOR ENTREPRENEURSHIP, NETWORKING AND TECHNOLOGY BV

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Eindtotaal
Ontvangsten							
ERFPACHTVERGOEDING	160.000	210.000	254.769	287.850	302.533	305.559	1.520.711

Sogent - Stad Gent

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Eindtotaal
Ontvangsten							
NIET OPGEVRAAGD KAPITAAL		7.634.000	13.769.510	1.382.100	375.000	116.108.638	139.269.248
STAD GENT KAPITAALSUBSIDIES	386.425	383.828	858.533	10.119.546	487.202	1.058.935	13.294.469
RENTELOZE ACHTERGESTELDE LENING OPNAME	9.656.437	1.049.335	924.337	841.931	719.549	720.197	13.911.787
STAD GENT WERKINGSDOTATIE	3.662.177	3.507.348	4.483.344	4.722.865	4.984.803	5.261.851	26.622.388
VERKOOP VASTGOED AAN STAD GENT	1.000.000	1.371.379				365.339	2.736.718
SUBSIDIE STAD GENT SPECIFIEKE PROJECTEN		2.585.106	1.356.388	11.810.312	1.084.673	6.153.835	25.805.124
Uitgaven							
RENTELOZE ACHTERGESTELDE LENING AFLOSSING	-19.111.913	-1.862.409	-2.420.000	-21.704.724	-273.000	-5.024.221	-50.396.267
BELASTING OP ONBEBOUWDE GRONDEN	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-600.000

In 2026 maakt sogent een eerste aanpassing van het meerjarenplan op basis van de vorderingen van de onderliggende projecten en het nieuw beleid. Het meerjarenplan loopt over de periode 2026-2031.

Sogent is een autonoom gemeentebedrijf en moet alle indicatoren van financieel evenwicht berekenen en tonen in de beleidsrapporten. Alleen is de normering beperkter. Zo is de evenwichtsvoorwaarde van de autofinancieringsmarge niet van toepassing. Door de aard van onze activiteiten kunnen de exploitatie uitgaven meer pieken en dalen vertonen dan bij de Stad, waarbij niet kan worden uitgesloten dat er zich net een piek voordoet in het laatste jaar van de periode van het meerjarenplan.

Daarom is de autofinancieringsmarge voor autonome gemeentebedrijven geen verplichte norm, maar alleen een indicator. Het is in eerste instantie aan het moederbestuur om te beoordelen of een tijdelijk probleem met de autofinancieringsmarge voor een verzelfstandigde entiteit voldoende kan worden gemotiveerd.

Het is niet verantwoord dat een verzelfstandigde entiteit permanent een negatieve autofinancieringsmarge heeft. Voor de autonome gemeentebedrijven, zoals sogent, die als hoofdactiviteit vastgoedoperaties hebben, is een uitzondering mogelijk mits aan een aantal voorwaarden is voldaan. De evenwichtsvoorwaarde van het beschikbaar budgettair resultaat geldt niet op voorwaarde dat de beheersovereenkomst van de Stad dat toelaat (is zo voorzien in de beheersovereenkomst met de Stad Gent) en dat in de toelichting bij het meerjarenplan het negatieve beschikbaar budgettair resultaat wordt verklaard op basis van de beschikbare voorraad en de kortetermijnfinanciering.

Sogent financiert haar projecten, die haar exploitatie uitmaken, deels via bankleningen op korte termijn (straight loans). De BBC-regelgeving houdt met deze straight loans echter geen rekening in haar wettelijke budgettaire rapporten met uitzondering van het item financiële schulden op korte termijn in het rapport “Evolutie van de financiële schulden” en dan enkel voor de voorbije jaren met een goedgekeurde jaarrekening. Door het financieren van onze projecten op korte termijn is het beschikbaar budgettair resultaat in het rapport “Staat van het financieel evenwicht” soms negatief.

Echter, een autonoom gemeentebedrijf waarvan de statutaire activiteit in belangrijke mate vastgoedoperaties betreft, mag een negatief beschikbaar budgettaire resultaat per jaar hebben als dit kan worden verklaard door de beschikbare voorraad en de korte termijnfinanciering. Dit is voor sogent inderdaad het geval en kan aangetoond worden doordat de vastgoedwaarde van onze projecten groter is dan de korte termijn schulden en de totale schulden kleiner zijn dan de som van de voorraad en investeringen.

Bij het bepalen van toekomstige kosten binnen het meerjarenplan zijn verschillende aannames gemaakt. Deze worden hieronder opgelijst:

- Voor de aanpassing van het meerjarenplan werd voor de berekening van de personeelskosten in 2026 beroep gedaan op het extern sociaal secretariaat. De berekening gebeurde op basis van de verwachte personeelsbezetting voor 2026 rekening houdend met een jaarlijkse indexaanpassing conform de aannames van de Stad Gent en een verhoging door anciënniteit en barema's (cfr. Personeelsstatuut). Voor de daaropvolgende jaren werden de cijfers geïndexeerd (index, anciënniteit en barema's) volgens de aannames van de Stad Gent.
- Enkel goedgekeurde projecten binnen sogent en/of Stad Gent worden opgenomen in het meerjarenplan.

- Voor toekomstige bouwkosten wordt rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van zowel materiaal- als personeelskost, de zogenaamde prijsherziening. De ramingen van de bouwkosten werden geactualiseerd met de huidige ABEX index (tov periode raming). In de lopende werven is er rekening gehouden met een bijkomende jaarlijkse stijging van 3 à 3,5%. In tegenstelling tot het oorspronkelijke meerjarenplan wordt er in dit meerjarenplan niet uitgegaan van een daling naar 2% indien de werven pas binnen enkele jaren starten.
- Voor toekomstige verkoopprijzen wordt eveneens rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de verkoopprijzen op de vastgoedmarkt, dit zowel voor het residentieel als het commercieel segment. Er wordt uitgegaan van een jaarlijkse stijging van 2 tot 3%.
- Bij elk project wordt rekening gehouden met een risicowinstmarge. Dit is een inschatting van de financiële risico's per project, voor bijv. onvoorziene kosten, dit zijn kosten die momenteel nog niet ingeschat kunnen worden en verder onderzoek vragen,... Hiervoor wordt een percentage gehanteerd per project. Dit wordt op projectbasis beslist en is afhankelijk van de status van het project en de bijhorende risicofactoren. Algemeen wordt een risicomarge tussen 6% en 15% gehanteerd.

- Voor de indirecte kosten die onderhevig zijn aan inflatie wordt een jaarlijkse gemiddelde indexatie gehanteerd van 0,85% tot 1,7%.
- Voor de raming van de indirecte kosten wordt er in detail bekeken welke uitgaven en inkomsten er nog te verwachten zijn en worden waar nodig de budgetten voorzien.
- De intrestlasten bij projecten waarvoor er nog geen leningen zijn afgesloten, worden geraamd op 3,5 tot 4,5 %. Voor reeds lopende leningen worden de werkelijke aflossingstabellen gebruikt voor de budgettering.
- In de resultaten zijn soms uitzonderlijke inkomsten gebudgetteerd. Dit heeft te maken met een raming van boetes die aangerekend zullen worden indien de tegenpartij in gebreke blijft bij het naleven van sommige verkoopvoorwaarden alsook met bepaalde kosten die kunnen doorgerekend worden aan een derde.

In de opbrengsten zijn soms negatieve inkomsten te zien, deze worden als volgt verklaard:

- Sogent ontving subsidies die niet volledig aangewend zullen worden en daarom teruggestort zullen worden.
- Sogent ontvangt huur die ze moet doorstorten aan een andere organisatie (OCMW)
- In deelprojecten van een groter project omdat het positieve resultaat voor een deelproject overgeboekt wordt naar het moederproject aangezien daar ook de overkoepelende kosten van de grondwaardes ondergebracht zijn. In het moederdossier worden ook alle algemene kosten over de deelprojecten opgenomen alsook de aanleg van de publieke ruimte voor de deelprojecten.

Toelichting: strategisch en financieel overzichtsrapport

- De omgevingsanalyse
- Overzicht van alle beleidsdoelstellingen die in het meerjarenplan zijn opgenomen, met de bijbehorende actieplannen en acties, telkens met de bijbehorende ramingen van ontvangsten en uitgaven voor de exploitatie, de investeringen en de financiering
- Overzicht, per boekjaar, van de toegestane werkings- en investeringssubsidies n.v.t.
- Overzicht beleidsvelden per beleidsdomein
- Overzicht per jaar van de ontvangsten en uitgaven naar functionele aard per beleidsveld
- Overzicht van de jaarlijkse opbrengst van elke door het bestuur geheven soort retributie n.v.t.
- Overzicht van de jaarlijkse opbrengst van elke door het bestuur geheven belastingsoort n.v.t.

<https://sogent.be/meerjarenplan>

A large, white, stylized letter 'S' graphic that is partially cut off on the left side, positioned to the left of the text box.

Sogent is het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf met één doel voor ogen: Gent uitbouwen tot een stad waar het aangenaam wonen, elkaar ontmoeten en werken is voor iedereen. We voeren hierbij als deel van de Groep Gent het stedelijk beleid inzake stadsontwikkeling en vastgoedbeheer van de Stad Gent mee uit. En dat samen met een prachtig en sterk team. Onze baseline hierbij is: 'samen ontwikkelen we onze stad' en dat mag je best letterlijk nemen.

A large, white, stylized letter 'G' graphic that is partially cut off on the right side, positioned to the right of the text box.



sogent | samen ontwikkelen
we onze stad

sogent

Voldersstraat 1

9000 Gent

België

info@sogent.be

www.sogent.be

T: 09 269 69 00

btw BE0367 300 594

gent: