

## Raad voor maatschappelijk welzijn: zitting van 28 mei 2020

### Toelichting agendapunten

#### Secretariaat.

#### **1. Goedkeuring van de notulen van de vorige zitting.**

Overeenkomstig art. 32 van het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017 dienen de notulen van de vorige zitting, meer bepaald van 23.04.2020, te worden goedgekeurd.

#### **2. Algemene vergadering Interleuven van 24.06.2020: goedkeuring agenda en mandaatverlening aan vertegenwoordiger.**

Het OCMW is aangesloten bij Interleuven, dienstverlenende vereniging.

Het OCMW wordt uitgenodigd op de algemene vergadering van Interleuven op 24.06.2020 om 19.00u, die volgende agenda heeft:

1. Samenstelling van het bureau
2. Goedkeuring verslag bijzondere algemene vergadering dd. 11.09.2019
3. Verslag over de activiteiten 2019
4. Jaarrekening per 31.12.2019 – verslag van de Commissaris-Revisor
5. Verwerking van de resultaten krachtens art. 44 van de statuten
6. Kwijting te verlenen aan bestuurders en Commissaris-Revisor
7. Vervanging leden raad van bestuur
8. Principesvoorstel met betrekking tot de herschikking van de aandelen van de uitgetreden vennoten
9. Project Vlaams Agentschap Innoveren & Ondernemen (VLAIO): Nieuwland-Meetshoven: oprichting bedrijventerreinvereniging vzw en statuten
10. Diversen

#### **3. Algemene vergadering IGO DIV van 26.06.2020: goedkeuring agenda en mandaatverlening aan vertegenwoordiger.**

Het OCMW is aangesloten bij IGO DIV, dienstverlenende vereniging.

Het OCMW wordt uitgenodigd op de algemene vergadering van IGO DIV op 26.06.2020 om 17.30u, die volgende agenda heeft:

1. Goedkeuring verslag 20.12.2019
2. Goedkeuring jaarrekening 2019
3. Goedkeuring rapportage kostendelende vereniging IGO div
4. Goedkeuring jaarverslag 2019
5. Goedkeuring pistes corona
6. Goedkeuring voordrachten algemeen comité nieuwe leden:  
Nieuwe voordracht Holsbeek: Herman Theys
7. Varia.

#### **4. Goedkeuring van de wijziging van de maatschappelijke zetel van het OCMW.**

Momenteel is de maatschappelijke zetel en het correspondentieadres van het OCMW van Scherpenheuvel-Zichem gevestigd op het adres Markt 21 te 3271 Scherpenheuvel-Zichem.

Naar aanleiding van de integratie van de stad en het OCMW is het aangewezen om het adres van de maatschappelijke zetel en het correspondentieadres van het OCMW te wijzigen naar August Nihoulstraat 13-15 te 3270 Scherpenheuvel-Zichem. Op die manier kan de post centraal bezorgd en verwerkt worden.

Het gemeenschappelijk managementteam is op 09.03.2020 akkoord gegaan met dit voorstel. Deze wijziging wordt gelijktijdig met de implementatie van de nieuwe huisstijl doorgevoerd, maar uiterlijk per 01.01.2021.

Alle officiële instanties en belanghebbenden zullen via de stedelijke communicatiekanalen geïnformeerd worden.

#### Financiële dienst.

### **5. Principiële beslissing tot verkoop van percelen weiland en hooiland naar aanleiding van het verzoek door de Vlaamse Landmaatschappij van de Vlaamse overheid tot verkoop van deze percelen.**

De raad voor maatschappelijk welzijn nam in vergadering van 17.06.2019 de principiële beslissing om de onroerende goederen, gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 2<sup>de</sup> afd. Zichem, secties D-589, A-70a, A-71a en A-74a onderhands te verkopen aan het Agentschap Natuur en Bos van de Vlaamse overheid tegen de prijs van 57.426 euro.

Met brief van 23.01.2020 bericht de Vlaamse Landmaatschappij dat zij het aankoopdossier overgenomen heeft van het Agentschap voor Natuur en Bos. Overeenkomstig het flankerend beleid voor het SIGMA plan dient de Vlaamse Landmaatschappij immers de percelen in landbouwgebruik te verwerven.

Tevens deelt de Vlaamse Landmaatschappij in deze brief mee dat de prijs die het Agentschap Natuur en Bos voorheen aan het OCMW heeft geboden, nl. 57.426 euro voor verpachte grond, foutief was aangezien in deze schatting van de Dienst Vastgoedtransacties foutief de eindpachtopvergoeding dubbel geteld was en de provisie voor de aktekosten ingerekend was.

De prijs die de Vlaamse Landmaatschappij overeenkomstig de schatting kan bieden voor de bovenstaande percelen in verpachte toestand werd bepaald op 38.973,60 euro, inclusief een eigenaarstoelag van 20% van de venale waarde.

Alle percelen zijn samen 21.652 m<sup>2</sup> (2 ha 16 a 52 ca) groot en hebben in de boekhoudkundige inventaris van het OCMW een totale huidige boekwaarde van 20.140,50 euro, een pachtopbrengst in 2019 van 379,25 euro en een opbrengst aan jachtrecht in 2019 van 49,80 euro.

| Perceel                                   | Boekwaarde<br>OCMW-inventaris | Pachtopbrengst<br>2019 | Jachtrecht<br>2019 |
|---|-------------------------------|------------------------|--------------------|
| 2 <sup>de</sup> afd. Zichem, sectie D-589 | 5.305,19 €                    | 133,25 €               | -                  |
| 2 <sup>de</sup> afd. Zichem, sectie A-70a | 3.710,27 €                    | 112,75 €               | 13,10 €            |
| 2 <sup>de</sup> afd. Zichem, sectie A-71a | 2.843,96 €                    | 30,75 €                | 10,04 €            |
| 2 <sup>de</sup> afd. Zichem, sectie A-74a | 8.281,08 €                    | 102,50 €               | 26,66 €            |
| <b>TOTALEN</b>                            | <b>20.140,50 €</b>            | <b>379,25 €</b>        | <b>49,80 €</b>     |

De Vlaamse Landmaatschappij deelde in de brief van 23.01.2020 mee dat de pachters de heer Guy Renders en de heer Johnny Excelmans, bereid zijn hun pacht op deze percelen af te tekenen en bijgevolg zouden verzaken aan hun voorkooprecht.

Gelet op het bovenstaande is het opportuun dat de raad voor maatschappelijk welzijn de principiële beslissing van 17.06.2019 zou intrekken en een nieuwe principiële beslissing zou nemen om de onroerende goederen, gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 2<sup>de</sup> afd. Zichem, secties D-589, A-70a, A-71a en A-74a onderhands te verkopen aan de Vlaamse Landmaatschappij van de Vlaamse overheid voor zover de prijs van 38.973,60 euro en de voorwaarden aanvaardbaar zijn.

Ter uitvoering van dat besluit dient het vast bureau het dossier verder samen te stellen en af te handelen.

-----

Voorgeschiedenis:

Het Agentschap Natuur en Bos van de Vlaamse overheid verzocht het OCMW met brief van 28.01.2019 tot onderhandse verkoop van de volgende percelen grond met het oog op de uitvoering van het SIGMA-project Demervallei:

- perceel gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 2<sup>de</sup> afd. Zichem, kadastraal bekend als weiland en gesitueerd sectie D-589 met een vermoedelijke oppervlakte van 5.530 m<sup>2</sup> en verpacht aan R. Excelmans – I. Peeters, Prinsenbosstraat 99 te 3270 Scherpenheuvel;
- perceel gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 2<sup>de</sup> afd. Zichem, kadastraal bekend als hooiland en gesitueerd sectie A-70a met een vermoedelijke oppervlakte van 4.240 m<sup>2</sup>, verpacht aan Guy Renders, Weverstraat 4 te 3270 Scherpenheuvel en in het kader van jachtrecht verhuurd aan Rene Van Dijck, Voort 33A te 3272 Testelt;
- perceel gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 2<sup>de</sup> afd. Zichem, kadastraal bekend als weiland en gesitueerd sectie A-71a met een vermoedelijke oppervlakte van 3.250 m<sup>2</sup>, verpacht aan Guy Renders, Weverstraat 4 te 3270 Scherpenheuvel en in het kader van jachtrecht verhuurd aan Rene Van Dijck, Voort 33A te 3272 Testelt;
- perceel gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 2<sup>de</sup> afd. Zichem, kadastraal bekend als weiland en gesitueerd sectie A-74a met een vermoedelijke oppervlakte van 8.632 m<sup>2</sup>, verpacht aan Guy Renders, Weverstraat 4 te 3270 Scherpenheuvel en in het kader van jachtrecht verhuurd aan Rene Van Dijck, Voort 33A te 3272 Testelt;

Alle percelen zijn samen 21.652 m<sup>2</sup> (2 ha 16 a 52 ca) groot en hebben in de boekhoudkundige inventaris van het OCMW een totale huidige boekwaarde van 20.140,50 euro, een pachtobbrengst in 2018 van 379,25 euro en een opbrengst aan jachtrecht in 2018 van 48,66 euro.

| Perceel                                   | Boekwaarde<br>OCMW-inventaris | Pachtobbrengst<br>2018 | Jachtrecht<br>2018 |
|---|-------------------------------|------------------------|--------------------|
| 2 <sup>de</sup> afd. Zichem, sectie D-589 | 5.305,19 €                    | 133,25 €               | -                  |
| 2 <sup>de</sup> afd. Zichem, sectie A-70a | 3.710,27 €                    | 112,75 €               | 12,80 €            |
| 2 <sup>de</sup> afd. Zichem, sectie A-71a | 2.843,96 €                    | 30,75 €                | 9,81 €             |
| 2 <sup>de</sup> afd. Zichem, sectie A-74a | 8.281,08 €                    | 102,50 €               | 26,05 €            |
| TOTALEN                                   | 20.140,50 €                   | 379,25 €               | 48,66 €            |

De betrokken percelen zijn in het geel gemarkeerd op het bij het dossier gevoegde kadasterplan en luchtfoto.

Het Agentschap Natuur en Bos heeft de percelen voorafgaand laten schatten bij de dienst Vastgoedtransacties. De prijs die het Agentschap mag bieden voor de bovenstaande percelen werd bepaald op 71.500 euro indien de grond onvervuild en vrij is van lasten en hypotheek, pacht of gebruik door derden.

De percelen zijn echter niet vrij van pacht en Sigrid Sniijders, patrimoniumbeheerder Limburg en aankoper van de Vlaamse overheid, deelde in een telefonisch contact op 05.03.2019 mee dat de maximumprijs van 71.500 euro die het Agentschap mag bieden hierdoor negatief beïnvloed zal worden. De door de koper uit te betalen bijzondere uitredingsvergoeding aan de pachters kan aangerekend worden aan de hierboven vermelde maximale biedprijs.

Na communicatie door het OCMW van de huidige toestand van pacht heeft Sigrid Sniijders, patrimoniumbeheerder Limburg van het Agentschap Natuur en Bos met mail van 08.03.2019 de maximum biedprijs verlaagd tot 57.426 euro.

**Het OCMW ontving recent nieuwe bodemattesten daterend van 19.03.2019 waaruit blijkt dat volgens de toestand op 01.01.2018 er volgens het Bodemdecreet op deze gronden geen verdere maatregelen moeten worden uitgevoerd. Deze bodemattesten vervangen alle vorige bodemattesten.**

**Met e-mail bericht van 08.04.2019 bevestigde Sigrid Sniijders, patrimoniumbeheerder Limburg van het Agentschap Natuur en Bos, dat de maximum biedprijs voor de verpachte percelen en die niet met volgens het Bodemdecreet bepaalde maatregelen bezwaard zijn, gehandhaafd blijft op 57.426 euro in totaal.**

Overeenkomstig de omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensinstellingen is het algemene beginsel dat bij elke onroerende vervreemding er voldoende transparantie en concurrentie moet zijn. Alleen als het bestuur voldoende kan aantonen, door middel van een bijzondere motivering, dat de onderhandse procedure gerechtvaardigd is om redenen van algemeen belang, zal de onderhandse verkoop aanvaard worden.

Een verkoop van de vermelde percelen aan het Agentschap Natuur en Bos van de Vlaamse overheid kan via een onderhandse procedure om redenen van algemeen belang gebeuren, aangezien het agentschap in haar missie aangeeft in te staan voor het beleid, het duurzaam beheren en het versterken van natuur samen met alle partners. Via haar visie streeft het Agentschap voor Natuur en Bos naar meer natuur in Vlaanderen, betere natuur in Vlaanderen en plaatst zij natuur midden in de maatschappij.

De mogelijkheden om als verpachter de pacht te beëindigen zijn limitatief vermeld in de wet van 4 november 1969 - BURGERLIJK WETBOEK. - BOEK III - TITEL VIII - HOOFDSTUK II, Afdeling 3 : Regels betreffende de pacht in het bijzonder. Deze regelgeving is toegevoegd aan de documenten bij deze beslissing onder de naam: "Pachtwetgeving – opzegging door de verpachter".

Het OCMW als verpachter kan zich op geen enkele rechtsgrond uit de vermelde wetgeving beroepen om de lopende verpachtingen eenzijdig op te zeggen.

Een andere mogelijkheid om de verpachting te beëindigen is de beëindiging in onderlinge overeenstemming die beschreven wordt in art. 14 van de vermelde pachtwetgeving.

Ter vergelijking van een mogelijk uit te betalen vergoeding aan de pachters kan worden verwezen naar het verlijden van de authentieke akte n.a.v. het verlenen van erfpacht in 2011 aan vzw Martine Van Camp op de Groenhoef, waarbij de notaris in 2011 met de drie pachters een vergoeding onderhandeld heeft van 60 euro per are, wat resulteerde in volgende bedragen:

| <b>Pachter</b> | <b>Oppervlakte</b>     | <b>Forfaitaire vergoeding</b> | <b>Vergoeding</b>  |
|----------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Pachter A      | 37 a 70 ca             | 60 euro per are               | 2.262,30 €         |
| Pachter B      | 50 a 09 ca             | 60 euro per are               | 3.005,92 €         |
| Pachter C      | 86 a 75 ca             | 60 euro per are               | 5.205,38 €         |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>1 ha 74 a 54 ca</b> |                               | <b>10.473,60 €</b> |

Gezien de indexevolutie tussen 2011 en 2019 lijkt het forfaitaire bedrag van 0,65 euro/m<sup>2</sup> (= 65 euro per are) dat het Agentschap Natuur & Bos in rekening brengt voor de verpachte percelen niet af te wijken van de normaal gehanteerde vergoedingen voor beëindiging door de verpachter. Bovendien zijn in deze situatie de kosten voor het verlijden van de authentieke ten laste van de verpachter, zijnde het OCMW.

De raad voor maatschappelijk welzijn nam op 17.06.2019 een principiële beslissing om de onroerende goederen, gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 2<sup>de</sup> afd. Zichem, secties D-589, A-70a, A-71a en A-74a onderhands te verkopen aan het Agentschap Natuur en Bos van de Vlaamse overheid tegen de prijs van 57.426 euro en voor zover de voorwaarden aanvaardbaar zijn.

Ter uitvoering van dat besluit diende het vast bureau het dossier verder samen te stellen en af te handelen.

de wnd. algemeen directeur

Liesbeth Verdeyen

de voorzitter van de raad voor  
maatschappelijk welzijn  
Marleen Van Meeuwen