

Raad voor maatschappelijk welzijn: zitting van 25 juni 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 28.05.2020, te worden goedgekeurd.

2. Rapportering organisatiebeheersing juni 2020.

Artikel 219 van het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017 bepaalt dat het organisatiebeheersingssysteem wordt vastgesteld door de algemeen directeur, na overleg met het managementteam.

Artikel 219 van het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017 bepaalt eveneens dat de algemeen directeur hierover jaarlijks rapporteert aan de gemeenteraad en de OCMW-raad.

Het overleg met het managementteam vond plaats op 08.06.2020.

Het document met referentie 08062020Rapportering OBSbis wordt ter kennisgeving voorgelegd aan de OCMW-raad.

Sociale dienst.

3. Goedkeuring van het jaarverslag 2019 van de dienst maatschappelijk welzijn.

Voorheen maakte het OCMW een jaarverslag op over zijn ganse werking aan de hand van zijn kernprocessen, sturende en ondersteunende processen. Sinds 01.01.2019 is het integratieproces stad-OCMW lopende waarbij o.m. de ondersteunende diensten (bv. HRM, financiën, secretariaat, communicatie) ook fysiek geïntegreerd zijn.

Aangezien er geen jaarverslag van het ganse OCMW meer opgemaakt wordt, wordt er nog wel het jaarverslag 2019 van de kernprocessen van het OCMW voorgelegd nl. de dienst maatschappelijk welzijn bestaande uit de sociale dienst, de thuiszorgdiensten en het lokaal sociaal beleid.

Gezinszorg en aanvullende thuiszorg.

4. Goedkeuring van een nieuwe modelovereenkomst met de pedicures in het kader van voetverzorging aan cliënten.

De raad voor maatschappelijk welzijn van 21.02.2019 heeft het reglement voor de premies voor voetverzorging gewijzigd. Door deze wijziging van het reglement moet er een nieuwe modelovereenkomst met de pedicures die willen aansluiten goedgekeurd worden.

Financiële dienst.

5. Vaststelling jaarrekening 2019.

De raad voor maatschappelijk welzijn spreekt zich in de loop van het eerste semester van het financiële boekjaar dat volgt op het financiële boekjaar waarop de rekening betrekking heeft uit over de vaststelling van de jaarrekening.

Jaarrekening 2019 is bijgevoegd als bijlage bij de beslissing van de raad en wordt aan alle raadsleden bezorgd.

6. Rapporteringen van de financieel directeur.

Het decreet over het lokaal bestuur legt een aantal rapporteringen op aan de financieel directeur.

Artikel 177:

De financieel directeur rapporteert in volle onafhankelijkheid over de volgende aangelegenheden aan de raad voor maatschappelijk welzijn:

- de voorafgaande krediet- en wetmatigheidscontrole van de beslissingen van de gemeente met budgettaire en financiële impact
- het debiteurenbeheer
- de thesaurietoestand
- de liquiditeitsprognose
- de beheerscontrole
- de evolutie van de budgetten
- de financiële risico's.

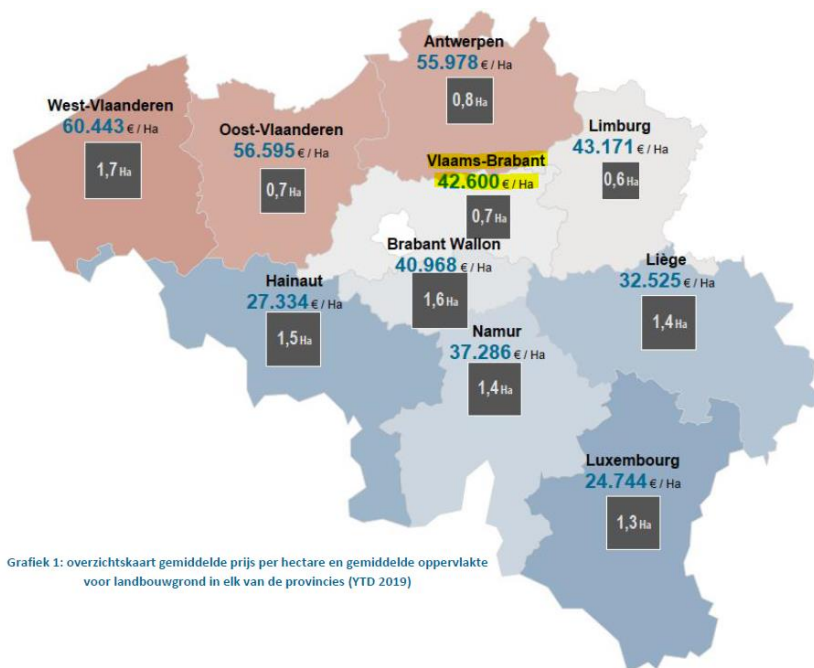
7. Principiële beslissing tot verkoop van percelen weiland en hooiland naar aanleiding van het verzoek door de Vlaamse Landmaatschappij van de Vlaamse overheid tot verkoop van deze percelen.

Toevoeging aan de toelichting dd. 29.05.2020:

Motivering door VLM van het prijsverschil tussen de eerdere bieding door Agentschap Natuur en Bos (57.426 euro) en de huidige bieding door VLM (38.973,60 euro):

De schatting voor de vier verpachte percelen hooiland/weiland bedroeg in totaal 32.478 euro. Deze prijs wordt bekomen door de totale oppervlakte van de 4 percelen van 21.652 m² te vermenigvuldigen met een schattingsprijs van 1,5 euro per m² (= 150 euro per are) → zie bijlage VLM schattingsverslag.

Volgens Notaris.be bedroeg de gemiddelde prijs per hectare en per gemiddelde oppervlakte voor landbouwgrond in de provincie Vlaams-Brabant in 2019 42.600 euro per ha (=426 euro per are).



De in deze voorgenoemde verkoop betrokken percelen zijn echter geen betaalbare landbouwgrond, maar gronden die gelegen zijn in de Demerbroeken (natuurgebied) en die enkel als hooiland/weiland kunnen gebruikt worden in de droge seizoenen. Een lagere schattingsprijs van 150 euro per are lijkt bijgevolg verantwoord, ook al doordat de zittende pachters verzaken aan hun voorkeepsrecht.

Uitgaande van deze schattingsprijs van 32.478 euro had het Agentschap Natuur en Bos deze bij zijn eerdere bieding ten onrechte verhoogd met:

- een pachtvergoeding van 0,65 euro per m², zijnde 14.073,80 euro - deze pachtvergoeding komt niet toe aan de verkoper, maar wel aan de zittende pachter;
- een wederbeleggingsvergoeding van 10.676,03 euro – deze vergoeding is niet verschuldigd bij deze transactie;
- provisie aktekosten van 198,37 euro – deze vergoeding moet de koper betalen aan de instrumenterende ambtenaar;

TOTAAL: 57.426,20 euro

Uitgaande van dezelfde schattingsprijs van 32.478 euro wordt de correcte bieding door de VLM met e-mails van 28.05.2020 en 29.05.2020 vastgesteld en gemotiveerd als volgt:

Voor de verkoper (OCMW)

- schattingsprijs 21.652 m² x 1,5 euro/m² 32.478,00 euro
- eigenaarstoelag (20% van schattingsprijs)..... + 6.495,60 euro

TOTAAL: 38.973,60 euro

Voor de pachters

- eindpachtvergoeding 21.652 m² x 0,65 euro/m² 14.073,80 euro
- wijkersstimulus 21.652 m² x 0,20 euro/m²..... + 4.330,40 euro

TOTAAL:..... 18.404,20 euro

De eigenaarstoelag (voor de eigenaar-verkoper) en de wijkersstimulus (voor de zittende pachter) worden op de [website van de VLM](#) als volgt gemotiveerd:

**** Eigenaarstoelage**

Deze vergoeding is bestemd voor de eigenaar van grond in het zoek- of projectgebied. Als die eigenaar die grond verkoopt, krijgt hij of zij daarvoor de geschatte waarde van de grond betaald. Daar komt nog een eigenaarstoelage bovenop, op voorwaarde dat de gebruiker van die grond een wijkersstimulus krijgt of een toeslag voor het vrijwillig stopzetten van het landbouwgebruik. De eigenaarstoelage bedraagt maximaal 20% van de geschatte waarde van de landbouwgrond.

**** Wijkersstimulus**

Deze vergoeding is uitsluitend bestemd voor de getroffen beroepslandbouwer. Dat is een landbouwer die minstens één landbouwgoed in het projectgebied gebruikt. Als die landbouwer het landbouwgebruik van zijn gronden – in het projectgebied of in het zoekgebied – stopzet, dan krijgt hij daarvoor een wijkersstimulus. Die vergoeding komt bovenop de eindpachtvergoeding en bedraagt 2.000 euro/ha.

De raad voor maatschappelijk welzijn nam in vergadering van 17.06.2019 de principiële beslissing om de onroerende goederen, gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 2^{de} 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 eindpachtvergoeding 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 eigenaarstoelage van 20% van de venale waarde.

Alle percelen zijn samen 21.652 m² (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 OCMW-inventaris	Pachtopbrengst 2019	Jachtrecht 2019
2 ^{de} afd. Zichem, sectie D-589	5.305,19 €	133,25 €	-
2 ^{de} afd. Zichem, sectie A-70a	3.710,27 €	112,75 €	13,10 €
2 ^{de} afd. Zichem, sectie A-71a	2.843,96 €	30,75 €	10,04 €
2 ^{de} afd. Zichem, sectie A-74a	8.281,08 €	102,50 €	26,66 €
TOTALEN	20.140,50 €	379,25 €	49,80 €

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^{de} 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^{de} afd. Zichem, kadastraal bekend als weiland en gesitueerd sectie D-589 met een vermoedelijke oppervlakte van 5.530 m² en verpacht aan R. Excelmans – I. Peeters, Prinsenbosstraat 99 te 3270 Scherpenheuvel;
- perceel gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 2^{de} afd. Zichem, kadastraal bekend als hooiland en gesitueerd sectie A-70a met een vermoedelijke oppervlakte van 4.240 m², verpacht aan

Guy Renders, Weverstraat 4 te 3270 Scherpenheuvel en in het kader van jachtrecht verhuurd aan Rene Van Dijk, Voort 33A te 3272 Testelt;

- perceel gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 2^{de} afd. Zichem, kadastraal bekend als weiland en gesitueerd sectie A-71a met een vermoedelijke oppervlakte van 3.250 m², verpacht aan Guy Renders, Weverstraat 4 te 3270 Scherpenheuvel en in het kader van jachtrecht verhuurd aan Rene Van Dijk, Voort 33A te 3272 Testelt;
- perceel gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 2^{de} afd. Zichem, kadastraal bekend als weiland en gesitueerd sectie A-74a met een vermoedelijke oppervlakte van 8.632 m², verpacht aan Guy Renders, Weverstraat 4 te 3270 Scherpenheuvel en in het kader van jachtrecht verhuurd aan Rene Van Dijk, Voort 33A te 3272 Testelt;

Alle percelen zijn samen 21.652 m² (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 2018 van 379,25 euro en een opbrengst aan jachtrecht in 2018 van 48,66 euro.

Perceel	Boekwaarde OCMW-inventaris	Pachtopbrengst 2018	Jachtrecht 2018
2 ^{de} afd. Zichem, sectie D-589	5.305,19 €	133,25 €	-
2 ^{de} afd. Zichem, sectie A-70a	3.710,27 €	112,75 €	12,80 €
2 ^{de} afd. Zichem, sectie A-71a	2.843,96 €	30,75 €	9,81 €
2 ^{de} 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 erediensdiensten 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:

Pachter	Oppervlakte	Forfaitaire vergoeding	Vergoeding
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 €
TOTAAL	1 ha 74 a 54 ca		10.473,60 €

Gezien de indexevolutie tussen 2011 en 2019 lijkt het forfaitaire bedrag van 0,65 euro/m² (= 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^{de} 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