



## **BIJENROEPING VAN DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**

Beste raadslid,

De voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn verzoekt de raad voor maatschappelijk welzijn om 20 uur. Overeenkomstig het burgemeesterbesluit van 20 oktober 2020 zal deze raad plaatsvinden via videoconferencing.

### **Openbare zitting**

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 27.05.2021, te worden goedgekeurd.

#### **2. Kennisneming van de stand van zaken van de maatregelen in het kader van de coronacrisis.**

Schepen Marie Jeanne Hendrickx geeft een toelichting bij de stand van zaken van de maatregelen van de coronacrisis.

#### **3. Rapportering organisatiebeheersing juni 2021.**

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 07.06.2021.

Het document met referentie 25052021Rapportering OBS wordt ter kennisgeving voorgelegd aan de OCMW-raad.

#### **4. Kennisgeving auditrapport Cyberveilige gemeente - ICT veiligheidsaudit.**

In het kader van informatieveiligheid lanceerde Audit Vlaanderen in 2020 het initiatief 'Cyberveilige gemeenten'. Lokale besturen kunnen via cofinanciering van Vlaanderen een basisaudit laten uitvoeren.

Deze basisaudit detecteert de belangrijkste potentiële kwetsbaarheden op gebied van cyberveiligheid.

Het college van burgemeester en schepenen besliste tijdens de zitting van 02.06.2020 dat deze audit kon uitgevoerd worden.

Begin januari 2021 werd onze ICT-omgeving 3 dagen lang onderworpen aan diverse testen en controles. Het resultaat van deze testen werd opgenomen in bijgevoegd eindrapport.

#### Sociale dienst.

### **5. Goedkeuring van het jaarverslag 2020 van de dienst maatschappelijk welzijn.**

Voorheen maakte het OCMW een jaarverslag op over zijn ganse werking aan de hand van zijn dienstverleningsprocessen, 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 2020 van de dienstverleningsprocessen en -producten van het OCMW voorgelegd nl. de dienst maatschappelijk welzijn bestaande uit de sociale dienst, de thuiszorgdiensten en het lokaal sociaal beleid.

Dit jaarverslag is voornamelijk een beschrijvende weergave van de dienstverlening aan de hand van cijfergegevens, met de focus op kwantitatieve gegevens en financiële basiscijfers. Voor meer detailweergave van voornl. de financiële cijfergegevens - bv. de uitgaven en subsidies, in 2020 zeker ook de coronasubsidies – moet dit jaarverslag worden samengelezen met de jaarrekening 2020.

#### Financiële dienst.

### **6. Vaststelling jaarrekening 2020.**

De gemeenteraad 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.

De gemeente en haar OCMW vormen samen 1 rapporteringsentiteit en maken een geïntegreerde jaarrekening. Juridisch blijven het echter 2 afzonderlijke entiteiten. Daarom stemmen de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn elk over hun deel van de gezamenlijke jaarrekening. De gemeenteraad keurt het deel van de jaarrekening zoals vastgesteld door de raad voor maatschappelijk welzijn goed en stelt zo de gezamenlijke jaarrekening van de gemeente en het OCMW definitief vast.

De (verplichte) gemeentelijke bijdrage in de werking en de aflossingen van het OCMW bestaat niet langer in BBC2020. Het financieel evenwicht wordt nu enkel geconsolideerd beoordeeld. De stad moet er wel voor zorgen dat het OCMW haar financiële verplichtingen kan nakomen. Dat betekent dat het OCMW minstens voldoende liquiditeiten moet hebben om alle betalingen te kunnen uitvoeren. De geldtransferten die daarvoor worden gedaan van de stad naar het OCMW worden geboekt op de interne rekening-courant. Op het einde van het boekjaar wordt beoordeeld welk deel van dit bedrag wordt beschouwd als 'tussenkost in het tekort van het OCMW'. Deze tussenkost maakt deel uit van de resultaatsverwerking en is terug te vinden in schema T5.

Jaarrekening 2020 is bijgevoegd als bijlage bij de beslissing van de raad en wordt aan alle raadsleden bezorgd.

De bijlagen bij de jaarrekening, die zijn opgemaakt door Q&A naar aanleiding van de controle bij de afsluiting van 2020, zijn bijgevoegd als documentatie bij het dossier in Cobra, samen met de andere documentatie.

### **7. 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.

#### HRM.

### **8. Goedkeuring organisatiestructuur en personeelskader.**

De raden hebben in zitting van 13.12.2018 in uitvoering van het decreet over het lokaal bestuur een gezamenlijk organogram van de diensten van de gemeente en van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn goedgekeurd. Dit organogram was een tijdelijk, louter technisch, organogram waarbij beide organisaties in elkaar worden geschoven.

Bijgevoegd vindt de raad nu een ontwerp van een nieuwe organisatiestructuur met een gedetailleerd personeelskader. Dit nieuwe ontwerp kwam tot stand na een intensief traject.

De raad wordt gevraagd deze nieuwe organisatiestructuur en het nieuwe personeelskader goed te keuren.

#### Financiële dienst.

### **9. Principebesluit tot onderhandse verkoop van een perceel bouwland/woonuitbreidingsgebied gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 1ste afd. Scherpenheuvel, sectie B-265n4 met het oog op het creëren van sociale woningbouw.**

Betreft: perceel bouwland/woonuitbreidingsgebied gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 1<sup>ste</sup> afd. Scherpenheuvel, sectie B265n4 (voorheen sectie B265f2) gelegen langs de Miskruisstraat.

De eerste ontwerpen en ramingen uit de periode 1996-1997 gingen uit van een voorontwerp van verkaveling voor open bebouwing/half open bebouwing met het oog op particuliere verkoop, waarbij de percelen volledig op de markt konden gebracht worden met weinig openbare ruimte.

De raad voor maatschappelijk welzijn nam in vergadering van 06.08.2012 een principebesluit tot onderhandse verkoop aan Diest-Uitbreiding (DU) en Sociaal Wonen Arrondissement Leuven (SWAL) van het perceel bouwland/woonuitbreidingsgebied gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 1<sup>ste</sup> afd. Scherpenheuvel, sectie B265n4, met het oog op het creëren van sociale woningbouw.

Het laatst in het bezit van het OCMW zijnde schattingsverslag dateert reeds van 08.11.2013 (zie bijlage) en deze niet-gedocumenteerde schatting bedroeg 1.839.000 euro. Er werd destijds van uitgegaan dat er door SWAL ongeveer 80 sociale wooneenheden zouden kunnen worden ingepland. DU kon destijds de prijs van 1.839.000 euro niet bieden aangezien deze niet paste in het financieringssysteem FS3. DU stelde in de loop van de volgende jaren voor om maximaal 1/3 van het perceel aan te kopen voor bebouwing en ongeveer 2/3 over te dragen aan het openbaar domein. Het perceel is ondertussen iets kleiner geworden door gedeeltelijke verkoop aan Aquafin (van 2 ha 42 a 23 ca naar 2 ha 32 a 79 ca) en moet deels gevrijwaard blijven door de gevestigde

erfdienstbaarheid aan Aquafin en de aangelanden over de volledige straatzijde en oostzijde (Wolfseikloop).

De raad voor maatschappelijk welzijn heeft zich in vergadering van 31.10.2016 akkoord verklaard met de studie van 2016-2017 op basis van de startnota van de VMSW, waarbij gebleken is dat er 61 wooneenheden op het perceel gerealiseerd kunnen worden. Hierbij dient men rekening te houden dat er buiten de aan te leggen wegeninfrastructuur eveneens een aanleg van de publieke ruimten met een vrij grote oppervlakte moet voorzien worden en dat deze publieke gronden niet gevalideerd kunnen worden.

Bij het tussentijds overleg van 26.04.2021 is o.a. gebleken dat:

- Het juridisch aangewezen is dat DU aanvankelijk het volledige perceel zou kopen, waarna VMSW in opdracht van de eigenaar DU de infrastructuur zou aanleggen en waarna DU uiteindelijk de publieke ruimte gratis overdraagt aan de stad Scherpenheuvel-Zichem;
- De verkoop van dit perceel aan DU met het oog op sociale woningbouw voor een groot deel bijdraagt aan het plan om het BSO alsnog tijdig te behalen. Een project van 61 entiteiten is al ingerekend.

Op basis van deze overwegingen heeft Hosbur op 05.05.2021 een nieuw schattingsverslag opgemaakt, waarbij het volledige perceel geschat is op 1.080.000 euro of 47,50 euro per m<sup>2</sup> (zie bijlage). Het perceel is in de OCMW-boekhouding opgenomen als inventarisgoed nr. 17 met een boekwaarde van 23.221,72 euro en is verpacht aan Kim Nys, Hertstraat 7A te 3460 Bekkevoort. De kosten voor beëindiging van de pacht kunnen ten laste genomen worden door de koper van het perceel.

De verkoopwaarde en meerwaarde kunnen aangewend worden voor de financiering van het meerjarenplan 2020-2025.

Het is noodzakelijk dat de raad voor maatschappelijk welzijn de principiëbeslissing van 06.08.2012 intrekt en een nieuwe principiëbeslissing neemt tot verkoop aan DU gebaseerd op een recent schattingsverslag (maximum 2 jaar oud), opgesteld door Hosbur op 05.05.2021.

Aangezien Timmermans, Meuris & Claes, geassocieerde notarissen, Molenstraat 46 te 3270 Scherpenheuvel bekend zijn met de plaatselijke gebruiken, kunnen zij worden aangesteld voor de verkoop van het onroerend goed, gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 1<sup>ste</sup> afd. Scherpenheuvel, kadastraal bekend als bouwland/woonuitbreidingsgebied en gesitueerd sectie B265n4 (voorheen B265f2) aan de sociale huisvestingsmaatschappij CVBA Diest-Uitbreiding en het verlijden van de akte met de nodige vermeldingen.

#### **10. Principebesluit tot onderhandse verkoop van percelen hooiland en weiland gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, 2de afd. Zichem, sectie A-143, A-151a en C-490 aan de Vlaamse Landmaatschappij met het oog op het verwezenlijken van het SIGMA-plan.**

De Vlaamse Landmaatschappij heeft met e-mail van 14.12.2020 haar interesse uitgesproken om volgende door het OCMW verpachte percelen aan te kopen in het kader van het Sigmaplan:

Perceel	Boekwaarde OCMW- inventaris	Pachtopbrengst 2020	Jachtrecht 2020
<b>2<sup>de</sup> afd. Zichem, sectie A-143</b> weiland – 10.490 m <sup>2</sup> verpacht aan Kris Jacquemyn jachtrecht aan René Van Dijck	10.453,62 €	124,32 €	31,02 €
<b>2<sup>de</sup> afd. Zichem, sectie A-151a</b> weiland – 4.580 m <sup>2</sup> verpacht aan Kris Jacquemyn jachtrecht aan René Van Dijck	4.007,79 €	51,80 €	13,54 €
<b>2<sup>de</sup> afd. Zichem, sectie C-490</b>	5.688,93 €	134,68	0,00 €

hooiland – opp. 5.930 m <sup>2</sup> verpacht aan Paul Vandenberg geen jachtrecht			
TOTALEN	20.150,34 €	310,80 €	44,56 €

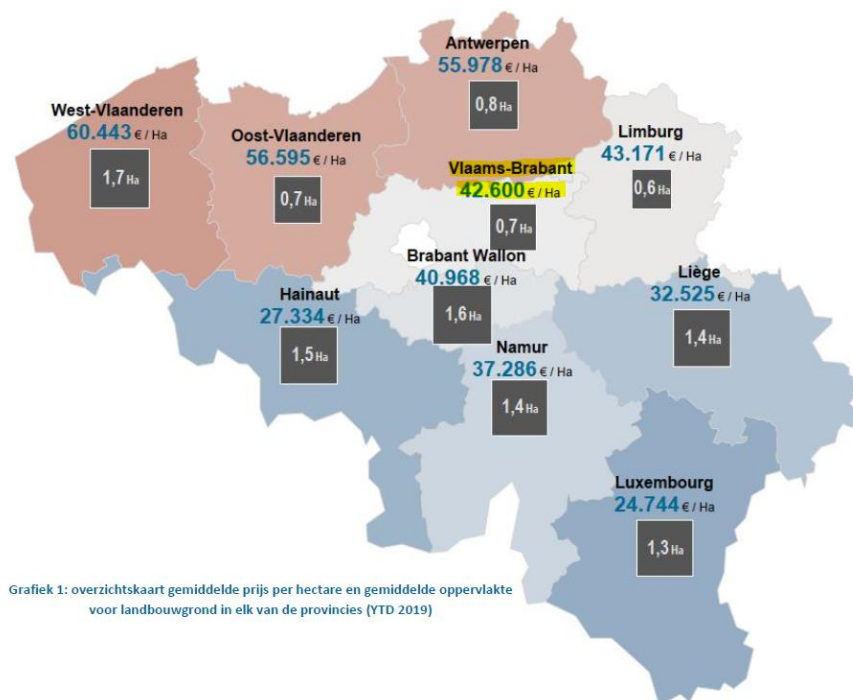
De VLM biedt het OCMW met e-mail van 05.05.2021 voor de drie percelen samen, inclusief eigenaarstoelag, een totaal van 41.400 €.

Lot	Gemeente + afd. + deelgemeente	Sectie	Nummer	Opp. [ca]	Eigenaars- toelag 20%	totaal
1	Scherpenheuvel-Zichem 2de afd. Zichem	C	490	5930 m <sup>2</sup>		
2	Scherpenheuvel-Zichem 2de afd. Zichem	A	143	10493 m <sup>2</sup>		
3	Scherpenheuvel-Zichem 2de afd. Zichem	A	151/A	4580 m <sup>2</sup>		
	<b>TOTAAL BOD</b>			<b>21.003 m<sup>2</sup></b>	<b>6.900 €</b>	<b>41.400 €</b>

De kosten voor beëindiging van de pacht worden ten laste genomen worden door de koper van het perceel.

De schatting voor deze drie verpachte percelen hooiland/weiland bedraagt 34.500 € (1,69 € per m<sup>2</sup>). Deze schattingsprijs wordt verhoogd met een eigenaarstoelag van 20% .

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 (=4,26 euro per m<sup>2</sup>).



De in deze voorgenomen verkoop betrokken percelen zijn echter geen beteelbare landbouwgrond, maar gronden die gelegen zijn in de brede Demerbroeken (natuurgebied) en die enkel als hooiland/weiland kunnen gebruikt worden in de droge seizoenen. Een lagere schattingsprijs van 1,64 euro per m<sup>2</sup> lijkt bijgevolg verantwoord, ook al doordat de zittende pachters verzaken aan hun voorkooprecht.

De verkoopwaarde en meerwaarde kunnen aangewend worden voor de financiering van het meerjarenplan 2020-2025.

Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten bepaalt dat alleen om redenen van algemeen belang kan worden aanvaard dat de transactie zonder concurrentie verloopt.

Het bestuur moet dat voldoende motiveren.

De voorgenomen onderhandse aankoop door VLM kadert in het Sigmaplan met als doel Vlaanderen beter te beschermen tegen overstromingen van de Schelde en haar zijrivieren. En tegelijk de waardevolle Scheldenatuur een boost geven. Dat is het doel van het Sigmaplan. Het Sigmaplan gaat over veiligheid, natuur, recreatie en economie.

Het is noodzakelijk dat de raad voor maatschappelijk welzijn een principebesluit neemt tot verkoop aan de Vlaamse Landmaatschappij gebaseerd op een recent schattingsverslag.

### **Mondelinge vragen**

Scherpenheuvel-Zichem, 16.06.2021.

de algemeen directeur

de voorzitter van de raad voor  
maatschappelijk welzijn

Bruno Claes

Arlette Sannen