
AANWEZIG

Tom Vlaeminck, Voorzitter OCMW-Raad

Eddy Lust, Voorzitter van het vast bureau

Caroline Bonte-Vanraes, Kasper Vandecasteele, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Renaat Vandenbulcke, Peggy Coeman-Maerten, Angélique Declercq, Leden van het vast bureau

Berenice Bogaert, Virginie Breye, Herman Ponnet, Ruben Soens, Toon Demyttenaere, Jan Verbrugge, Joke Nollet, Zeno Verschaeve, Arne Beyens, Eric Algoet, Friedel Staelens, Ben Windels, Katrien Vanneste, Jeremy Vandoorne, Sam Lernout, Valerie Vanrumbeke, Anthony Mahieu, Sophie Lefebvre, Nico Courtens, Laura Defreyne, Patrick Lepoutre, Raadsleden

Eva Vandenheede, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD

Griet Vanryckegem, Raadslid

De zitting wordt geopend op 1 april 2026 om 21:40

OPENBAAR

1. OCMWR/2026/016 | Project Zonkracht- Plaatsen van zonnepanelen op OCMW-gebouwen - Toekenning van recht van opstal.

Bevoegdheid orgaan

Art. 78, tweede lid, 11° Decreet Lokaal Bestuur.

Juridische grond

- Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 en uitvoeringsbesluiten.
- Opstalwet van 10 januari 1824 en wijzigingen.
- Nieuw Burgerlijk Wetboek, Boek 3 inzake goederenrechten, contracten of verbintenissen uit overeenkomsten, in het bijzonder maar niet uitsluitend art. 3.177 en volgende.
- Meerjarenplan Menen 26-31 en beleidsdoelstellingen van het lokaal bestuur: Bouwen een klimaatrobuuste en milieuvriendelijke stad (AP 0202)
Actie 020206: We maximaliseren ons potentieel aan hernieuwbare energie door te investeren in zonnepanelen en andere milieuvriendelijke technologieën.
- Beheersovereenkomst tussen stad en OCMW waarbij stad ook kan optreden voor het OCMW bij de overheidsopdracht en de toetreding tot raamovereenkomsten oa de raamovereenkomst 05/12/2022 (opdracht aan de Maatschap Beauvent-Vlaskracht-Coopstroom via VEB). Aanvraagprocedure via VEB platform. Beslissing gemeenteraad en Raad voor Maatschappelijk Welzijn dd. 26.06.2019.

Feiten, context en argumentatie

Bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 29 mei 2024 werd de principiële goedkeuring verleend voor de uitvoering van haalbaarheidsstudies voor PV- installaties voor diverse gebouwen eigendom stad, maar ook gebouwen eigendom OCMW, waaronder gebouw De Feniks-Allegro en gebouw De Pelikaan en dit via burgerparticipatie via het Vlaams Energiebedrijf (VEB) Raamovereenkomst.

De instap in de raamovereenkomst dd. 05/12/2022 (opdracht aan de Maatschap Beauvent-Vlaskracht-Coopstroom via VEB) werd goedgekeurd in de zitting van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn dd. 02.07.2025.

Volgens de beheersovereenkomst tussen stad en OCMW kan stad optreden voor het OCMW (en vice versa) bij overheidsopdrachten en het toetreden tot aankoopcentrales.

Zowel het gebouw De Feniks als de Pelikaan konden weerhouden worden maar er dienden eerst werken uitgevoerd te worden aan het dak vooraleer de panelen kunnen geplaatst worden. Haalbaarheidsstudie voor het dak De Pelikaan/Claude Vancoillie is bijgevoegd.

De bouwwerken voor de uitbreiding van de woonondersteuning Claude Vancoillie zijn ondertussen beëindigd en de panelen kunnen geplaatst worden.

Er dient een opstalovereenkomst goedgekeurd en ondertekend te worden aangezien de zonnepalen eigendom blijven van cv Vlaskracht: de Raad voor Maatschappelijk Welzijn heeft in de zitting d.d. 05 februari 2025 beslist om de opstalovereenkomsten niet authentiek te laten verlijden en akkoord te gaan met de ondertekening van de onderhandse opstalovereenkomst gelet op de minimale risico's. De regeling betreffende de zonnepanelen blijft gewoon niet tegenstelbaar aan derden maar de geldigheid wordt niet betwist tussen partijen.

De opstalovereenkomst heeft een duur van 20 jaar: na verloop van deze termijn worden de panelen eigendom van het OCMW.

Onderhandse opstalovereenkomst als bijlage.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn:

Artikel 1: Er wordt kennis genomen van de haalbaarheidsstudie de plaatsing van zonnepanelen op het dak van de dagondersteuning De Pelikaan/Woonondersteuning Claude Vancoillie.

Artikel 2: Het opstalrecht wordt gevestigd op het dak van het gebouw dagondersteuning De Pelikaan/woonondersteuning Claude Vancoillie voor de duur van 20 jaar. De overeenkomst tot vestiging van opstalrecht wordt goedgekeurd. In navolging van de beslissing van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 05 februari 2025 wordt de opstalakte niet authentiek verleden.

2. OCMWR/2026/017 | Patrimonium - Landbouw: Aanbod tot aankoop door pachter: Aanvaarding van aanbod - Verkoop van hoeve gelegen Magerheidsstraat 4, Wervik met bijhorende percelen - Aanstellen van notariskantoor.

Bevoegdheid orgaan

Art. 78, tweede lid, 11° DLB.

Juridische grond

- Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder maar niet uitsluitend, de artikelen 1582 tem 1685 BW.
- Pachtwet
- Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023.
- Decreet Lokaal Bestuur dd. 22 december 2017, in het bijzonder maar niet uitsluitend, art. 293.
- Omzendbrief KB/ABB/2019/3 betreffende transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van erkende erediensten.
- Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Feiten, context en argumentatie

Het OCMW is eigenaar van de pachthoeve gelegen Magerheidsstraat 4 te Wervik: deze hoeve met bijhorend gronden beslaat ongeveer 20 ha 20 are en 90 ca. Deze hoeve is sinds 1945 verpacht aan de familie Ducoulombier.

Na diverse pachtoverdrachten binnen de familie neemt het vast bureau (zitting 30 oktober 2024) kennis van de pachtvernieuwing en de pachtoverdracht naar het echtpaar Ducoulombier Pieter- Bonte Emilie waardoor een nieuwe pachtperiode ingaat op 01.10.2024.

Naar aanleiding van de pachtvernieuwing doet de zittend pachter, dhr. en mevr. Ducoulombier - Bonte, een aanbod tot de koop van het pachtgoed. Zij wensen het gevestigde landbouwbedrijf verder uit te baten. Aanbod in bijlage.

Volgens de omzendbrief KB/ABB/2019/3 kan er afgeweken worden van het principe van mededinging en transparantie bij de geplande verkoop van onroerend goed en rekening houdend met de oa. regelgeving betreffende de pacht.

Aangezien de zittend pachter een voorkooprecht heeft en, in dit geval, er geen einde aan de lopende pacht kan gemaakt worden vóór 2033 en dit gegeven een beperking kan betekenen voor de mogelijke verkoopsom aangezien de koper geen direct genot zal kunnen hebben van het pachtgoed.

Een verkoop van het pachtgoed "vrij van pacht" is pas mogelijk na 2033 maar dan dient de pacht tijdig opgezegd te worden en wordt het toekomstig verdienvermogen van de zittend pachter ernstig bedreigd. Een openbare verkoop, met het gegeven van een zittend pachter met een nog langlopende pacht, houdt daarenboven het risico in dat de minimale verkoopprijs (schattingsprijs) niet gehaald wordt waardoor een "afkoelperiode" zal moeten ingelast worden vooraleer een nieuwe verkoopprocedure kan opgestart worden.

Aangezien de opeenvolgende pachter diverse gebouwen (mestkippenhok, mestveestal, mestkuikenstal, sleuvsilo's, loods, ...) opgetrokken heeft, met akkoord van de eigenaar, dient er bij een verkoop aan een derde partij, ander dan de zittend pachter, een vergoeding voor deze gebouwen voorzien worden. Dit kan de verkoop met publiciteit eveneens bemoeilijken.

Bij voorkeur blijft het pachtgoed 1 geheel zodat er een productief landbouwbedrijf kan uitgebaat blijven. Om de jonge pachters de (financiële) mogelijkheid tot aankoop te bieden, wordt de mogelijkheid geboden om ev. percelen in naakte eigendom aan te kopen en het vruchtgebruik te laten aankopen door de ouders van de één of beide echtgenoten-pachters. De koper(s) van het vruchtgebruik zouden meteen een lange pacht toestaan aan de huidige zittende pachter(s).

Op die manier kan de familiale regeling parallel verlopen met de aankoop en dit faciliteert het authentiek verlijden van de aktes.

Om bovenvermelde redenen is een rechtstreekse verkoop aan de zittend pachter, volle eigendom en/of gedeeltelijk alleen naakte eigendom (verkoop vruchtgebruik aan ouders van één of beide echtgenoten) , verantwoord; een verkoop zonder publiciteit.

Gedurende de langdurende pachtperiode heeft de familie Ducoulombier diverse verbeteringen, verbouwingen aangebracht aan de hoeve (zoals innemen van de oude paardenstal bij de woning, plaatsen van centrale verwarming, nieuwe badkamer, nieuwe trap, nieuwe ramen en voordeur, ...), en met deze verbeteringen werd rekening gehouden.

Sedert 01 oktober 2024 bedraagt de jaarlijks de pachtprijs € 12 422.12.

De zittend pachter doet het aanbod tot aankoop van € 1 700 000.

Gelet op het schattingsverslag dd. 19 mei 2025. (Zie bijlage). Omwille van de vigerende fiscale reglementering en de kredietaanvraag in hoofde van de kopers, zal een splitsing opgenomen worden in de authentieke akte tussen de woning (verlaagd tarief) en de bedrijfsgebouwen en percelen; dit gegeven heeft geen invloed op de totale verkoopprijs.

De ev. keuring van de drie stookolietanks en ev. andere kosten verbonden aan de stookolietanks blijven ten laste van de kopers.

De andere wettelijk vereiste documenten zoals EPC, asbestinventarisatie, keuring elektriciteit, bodemattesten en stedenbouwkundige inlichtingen vallen ten laste van de verkoper.

Het OCMW kan zich aansluiten bij de keuze van instrumenterend notaris: Notaris Vanstaen Jean-Marc, kantoor Notalys, Rue de Wervicq 46, Komen-Waasten.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn besluit:

Artikel 1: Het aanbod tot aankoop van de zittend pachter betreffende het pachtgoed Magerheidsstraat 4 te Wervik met bijhorende percelen, wordt aanvaard. Er wordt akkoord gegaan met de mogelijkheid van aankoop van naakte eigendom van percelen in hoofde van de zittend pachter en dit in combinatie met aankoop van vruchtgebruik in hoofde van ouders van één en/of beide echtgenoten-pachters, waarna een lange pacht gevestigd wordt ten voordele van de huidig zittend pachter(s).

De verkoop gebeurt tegen de verkoopprijs van € 1 700 000. Het pachtgoed bestaat uit volgende bebouwde en onbebouwde percelen:

33009/B/0816/00S000 (595 m²), 33009/B/0816/00W000 (532 m²), 33009/B/0766/00B000 (8690 m²), 33009/B/0820/00_000 (5370 m²), 33009/B/0822/00A000 (550 m²), 33009/B/0823/00_000 (9640 m²), 33009/B/0689/00A000 (24370 m²), 33009/B/0761/00A000 (6000 m²), 33009/B/0764/00_000 (1770 m²), 33009/B/0766/00A000 (15 570 m²), 33009/B/0658/00C000 (14830 m²), 33009/B/0658/00D000 (14830 m²), 33009/B/0815/00B000 (2860 m²), 33009/B/0818/00D000 (5412 m²), 33009/B/0816/00Z000 (6563 m²), 33009/B/0768/00A000 (35060 m²), 33009/B/0816/00D002 (370 m²), 33009/B/0765/00B000 (7915 m²), 33009/B/0821/00B000 (5637 m²), 33009/B/0770/00K000 (25297 m²), 33009/B/0816/00A002 (2633 m²), 33009/B/0816/00B002 (1224 m²), 33009/B/0816/00C002 (6154 m²).

De eigendomsoverdracht vindt plaats bij het verlijden van de authentieke akte en is onderworpen aan de opschortende voorwaarde van voorlegging van alle wettelijke informatie en attesten.

Artikel 2: De bekomen verkoopprijs, zijnde € 1 700 000 dient hetzij voorafgaandelijk aan het verlijden van de verkoopakte betaald te worden door middel van overschrijving, hetzij bij ondertekening van de akte door middel van een gewaarborgde bankcheque, telkens betaalbaar op het rek. nr. BE 05 0910 0092 6175 op naam van OCMW Menen waarna de financieel directeur kwijting verleend.

Alle kosten gerelateerd aan de stookolietanks blijven ten laste van de kopers, de kosten van de wettelijk vereiste documenten vallen ten laste van de verkoper.

Artikel 3: Notaris Vanstaen Jean-Marc, kantoor Notalys, Rue de Wervicq 46, 7780 Komen-Waasten wordt aangesteld om voor het pachtgoed Magerheidsstraat 4 Wervik, de nodige attesten en keuringen aan te vragen, de ontwerp-verkoopakte op te stellen in voorbereiding voor de definitieve goedkeuring door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn en het verlijden van de authentieke verkoopakte.

3. OCMWR/2025/073 | Goedkeuring verslag zitting Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 4 maart 2026.

Bevoegdheid orgaan

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn keurt telkens de notulen goed van de vorige zitting.

Juridische grond

Decreet lokaal bestuur, artikel 32

Feiten, context en argumentatie

Artikel 32 van het decreet lokaal bestuur luidt als volgt: Als er geen opmerkingen worden gemaakt over de notulen en het zittingsverslag van de vorige vergadering worden de notulen en het zittingsverslag als goedgekeurd beschouwd en worden ze ondertekend door de voorzitter van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn en de algemeen directeur.

Stemming

Met 28 stemmen voor (Tom Vlaeminck, Eddy Lust, Caroline Bonte-Vanraes, Kasper Vandecasteele, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Renaat Vandenbulcke, Peggy Coeman-Maerten, Angelique Declercq, Berenice Bogaert, Virginie Breye, Herman Ponnet, Ruben Soens, Jan Verbrugge, Joke Nollet, Zeno Verschaeve, Arne Beyens, Eric Algoet, Friedel Staelens, Ben Windels, Katrien Vanneste, Jeremy Vandoorne, Sam Lernout, Anthony Mahieu, Sophie Lefebvre, Nico Courtens, Laura Defreyne, Patrick Lepoutre), 2 onthoudingen (Toon Demyttenaere, Valerie Vanrumbeke)

Besluit

Enig artikel: De Raad voor Maatschappelijk Welzijn keurt het verslag van de vorige zitting van 4 maart 2026 goed.

De zitting wordt gesloten op 1 april 2026 om 21:55.

Namens de raad voor maatschappelijk welzijn

Algemeen Directeur
(dig. get) Eva Vandenheede

Voorzitter OCMW-Raad
(dig. get) Tom Vlaeminck

[SIG01]

[SIG02]