
AANWEZIG

Tom Vlaeminck, Voorzitter OCMW-Raad

Eddy Lust, Voorzitter van het vast bureau

Renaat Vandenbulcke, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Kasper Vandecasteele, Angelique Declercq, Leden van het vast bureau

Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Philippe Mingels, Herman Ponnet, Dorianne De Wiest, Stan Roose, Frederik Vandamme, Julie Roussel, Ruben Soens, Sylvianne Scherpereel, Eddy Vandendriessche, Alex Vanthournout, Lianna Mkrtchyan, Mattias Eeckhout, Vincent Dumortier, Toon Demyttenaere, Jelle Van de Wiele, Jan Verbrugge, Dries Defosse, Jean Marie Lambrecht, Raadsleden

Eric Algoet, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD

Guy Blancke, Raadslid

De zitting wordt geopend op 20 december 2023 om 23:27

OPENBAAR

1. **OCMWR/2023/047 | Patrimonium: Sociale huisvesting. Beslissing mbt verkoop van sociaal patrimonium aan de woonmaatschappij !Mpuls. Bepalen van verkoopprijs- Verloop van procedure- Goedkeuring van ontwerp-verkoopakte.**

Bevoegdheid orgaan

Art. 78, tweede lid, 11° Decreet Lokaal Bestuur: bevoegdheid van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn.

Juridische grond

- Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder maar niet uitsluitend, de artikelen 1582 tem 1685 BW.
- Decreet Lokaal Bestuur dd. 22 december 2017, in het bijzonder maar niet uitsluitend, art. 293.
- Vlaamse Codex Wonen.
- 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

In de loop van de jaren '90 kocht het OCMW diverse panden aan om deze te renoveren en/of te slopen en te herbouwen binnen diverse subsidiereglementeringen van de Vlaamse overheid. Deze woningen werden vervolgens verhuurd als sociale huisvesting aan de voorwaarden die opgelegd werden door de desbetreffende subsidiereglementering zoals Domus Flandria, Project Alternatieve Financiering, ...

De diverse reglementeringen voorzagen in een minimum duur van verhuur volgens de opgelegde regels en een strikte reglementering rond de verkoop, vaak op straffe van terugbetaling van de genoten subsidie en het verbod op het creëren van meerwaarde.

Doorheen de jaren werden diverse projecten gerealiseerd en volgende woningen behoren nu nog tot het sociaal patrimonium:

- Koningstraat 123: ééngezinswoning
- Koningstraat 75: ééngezinswoning
- Koninklijke Prinsstraat 9: ééngezinswoning
- Wahisstraat 166: 2 appartementen (benedenverdieping en duplex appartement)
- Molenstraat 85: 4 appartementen (twee benedenverdieping voor alleenstaanden, appartement op

verdieping en duplex appartement op tweede verdieping)

- August Debunnestraat 5 tem 25 (9 ouderenwoningen)

- Res. Nieuhof, Poststraat 5 en 7 (32 appartementen voor verhuur aan ouderen)

Het perceel 34027/E/0659/00H00 waarop de fietsenstalling staat wordt niet mee verkocht: het OCMW zal een erfdienstbaarheid van overgang toestaan aan de lokale woonmaatschappij !Mpuls.

Sedert enkele jaren stuurt Wonen Vlaanderen aan op een grotere concentratie van het sociaal patrimonium bij de lokale huisvestingsmaatschappijen /woonmaatschappijen die ondersteund worden door zowel Wonen Vlaanderen als de VMSW.

Om die reden werd vanuit Wonen Vlaanderen aangeraden om het beheer van het sociaal patrimonium uit handen te geven en over te hevelen naar de lokale huisvestingsmaatschappij !Mpuls; de Raad voor Maatschappelijk Welzijn stemde in met deze werkwijze en keurde de beheersovereenkomst goed in de zitting van 06 november 2019. Het beheer van alle sociale woningen ligt sedert 01.01.2020 in handen van !Mpuls; het OCMW ontvangt de netto huuropbrengst. (Beheerovereenkomst in bijlage.)

Daarnaast dienen de lokale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren vanaf 01.01.2023 om te vormen tot een woonmaatschappij waardoor er slechts 1 woonactor per gemeente instaat voor de sociale verhuur van patrimonium.

Sedert het voorjaar 2022 is er een nieuwe regeling m.b.t. de verkoop van sociale woningen van toepassing waardoor er vrij kan onderhandeld worden over de overdrachtsprijs. Bij de bepaling van de prijs dient er rekening gehouden te worden met de sociale verhuurverplichting en de herinvesteringsverplichting voor de woonmaatschappij van zodra de sociale woning niet langer sociaal verhuurd wordt.

De lokale overheid mag de opbrengst van de overdracht vrij gebruiken en moet geen subsidies terugbetalen, zelfs mocht de verbintenistermijn nog niet verstreken zijn.

Woonmaatschappij !Mpuls vroeg schattingsverslagen aan voor de diverse bovenstaande woningen. Zie bijlagen.

Beide partijen komen onderling akkoord om de diverse panden over te dragen tegen de marktwaarde zoals deze bepaald werd in de schattingsverslagen.

In principe dient de overdracht in eerste instantie te gebeuren tegen een vergoeding in aandelen maar de eerdere verkoop van de sociale appartementen Res. Meibloem (Ontvoogdingsstraat 2-4-6 en Koningstraat 30) reeds gedeeltelijk vergoed werd in aandelen waardoor al een ruime meerderheidsparticipatie gerealiseerd werd in hoofde van het lokaal bestuur, dient de overdracht nu te gebeuren tegen betaling van de koopsom.

OCMW Menen ontvangt vanaf de overdracht geen huurinkomsten meer, die nu toch substantieel zijn en onmogelijk in de toekomst kunnen gecompenseerd worden door aandelen bij de overdracht.

Om die redenen dient de overdracht te gebeuren tegen de betaling van een koopsom.

Het OCMW heeft zelf geen renteloze leningen lopen die zouden afgesloten zijn voor de realisatie van de panden. De investeringsleningen werden allemaal afgesloten bij Belfius en de ev. aflossingen werden verwerkt in de financiële analyses. Zie bijlagen.

De sociale venale waarde van de woningen dient bepaald te worden door VLABEL deze waarde is vooral van belang voor de ev. renteloze financiering die aangevraagd kan worden door de woonmaatschappij !Mpuls.

Woonmaatschappij !Mpuls staat in voor het bekomen van de vereiste EPC's en elektrische keuringen en de asbestattesten; de kostprijs van de asbestattesten zou vanuit !Mpuls aangerekend worden aan het OCMW.

Woonmaatschappij !Mpuls wenst Notaris Logghe aan te stellen ; Notaris Logghe stelde al een ontwerp-verkoopakte op. (Zie bijlage)

Tussenkomsten

Schepen Vandenbulcke stelt dat wat vandaag voorligt, de slotsom is van een proces dat al een aantal jaren bezig is, met name de overdracht van het sociaal patrimonium van het OCMW naar de woonmaatschappij. Zoals geweten werd bij het begin van de legislatuur ook al de verhuur en het beheer van deze huizen, woningen en appartementen overgedragen naar Impuls en door de recente

verplichte oprichting van een woonmaatschappij waarvoor Vlaanderen streeft naar één actor per werkingsgebied. In ons geval is dat Menen en Wervik en dat zal verder ter sprake komen bij de woningen en de appartementsgebouwen die vanavond op de agenda staan. Deze werden vroeger nog gebouwd door het OCMW met meestal subsidiedossiers. Dit dossier werd kritisch bekeken en het OCMW was aan bepaalde regels gebonden waarbij die woningen niet mochten verkocht worden of dat er anders subsidies moesten terugbetaald worden. Voor andere dossiers is Vlaanderen daarop teruggekomen en heeft vanaf een bepaalde datum vorig jaar beslist dat die subsidies niet langer moeten terugbetaald worden. Het was onze bedoeling om al van in het begin van deze legislatuur tot dit resultaat te komen waarbij gevraagd wordt om die woningen waarover Impuls het beheer had, ook aan Impuls over te dragen. Wat vroeger het OCMW nog beheerde, wordt nu alles overgedragen aan de woonmaatschappij Impuls. Dit maakt ook minder administratief werk uit en zal er maar één wachtlijst meer zijn. Alles wijst erop dat Vlaanderen er alles aan doet om de woningen, sociale woningen van steden en gemeenten over te laten dragen naar de woonmaatschappij. En Vlaanderen voorziet daarvoor ook geld door renteloze leningen te geven en zelfs meer dan renteloos. Negatieve leningen worden aan de woonmaatschappijen toegekend waarbij de venale waarde betaald wordt, zodat die dan de venale sociale waarde van die appartementen en woningen kunnen betalen. De rest moet de woonmaatschappij bijleggen, maar die venale waarden zijn nog niet bekend. Komt daarbij dat ook Wervik onlangs heeft beslist om die woningen te verkopen vanuit het lokaal zorgbedrijf naar de woonmaatschappij Impuls en dat Impuls akkoord is met de schattingen die zijn opgemaakt en de te betalen prijzen. De vraag is dan ook om uiteindelijk al die woningen in één keer op te nemen. Hij denkt dat de gemeenteraad dit wel kan lezen en die woningen worden verkocht voor een totaal bedrag van € 5.520.000 aan Impuls. Hij wil ook wel nog meegeven dat door het wegvallen van de inkomsten dit ook zijn weerslag heeft op de exploitatie. Door de verkregen prijzen en de leningen die maar moeten terugbetaald worden, kunnen meer dan 20 jaar exploitatie-inkomsten opgevangen worden met de verkoop van vandaag. Daarom vraagt hij om die woningen te verkopen tegen een financiële vergoeding en niet tegen een ruil van aandelen aangezien Menen en Wervik voor meer dan 90% eigenaar zijn van die woonmaatschappij en het dan niet veel zin heeft om aandelen te verwerven. Het moet ook niet weggestoken worden dat het financieel interessant is om bepaalde investeringen te kunnen opvangen in de toekomst door die woningen te verkopen. Vandaar zijn vraag om de opgestelde akte goed te keuren en om notaris Logghe aan te stellen. **Raadslid Vandamme** merkt op dat de bedragen die gevraagd worden aan de huisvestingsmaatschappij eigenlijk de schattingsbedragen zijn. De schatting zoals het gebeurt voor een pand dat verkocht wordt binnen een reguliere markt zonder dat er sprake is van sociale huisvesting. De regelgeving vraagt echter dat de huisvestingsmaatschappij het zuinigheidsprincipe gaat toepassen. Deze week stond nog in een nieuwsbrief vermeld dat het net nu niet opgaat om de sociale huisvestingsmaatschappijen te gaan verarmen. Dit wordt uiteraard gedaan om de budgetten van het menswaardig wonen te gaan beschermen. De regelgever voorziet eigenlijk enige ruimte omtrent de zuinigheidsprincipes, maar men zou wel kunnen kijken naar het principe dat gehanteerd wanneer er geen overeenkomst is over de prijs tussen de aanbieder en de overnemende huisvestingsmaatschappij. De minister dient dan een beslissing te nemen en hij maakt hierbij gebruik van de venale waarde, na een schatting door Vlabel. Dus is de venale waarde de waarde die de sociale woning zou hebben op de private woningmarkt, rekening houdend met lagere huurinkomsten van een sociale woning. Gemiddeld is de venale waarde van een sociale woning in Vlaanderen 69% lager dan de geschatte waarde van eenzelfde woning zonder sociale huurverplichting. In Menen is er een verschil van 62%. De vraag rijst natuurlijk of dat Wonen Vlaanderen akkoord zal gaan met de voorgestelde verkoopsom. In de stukken vindt hij geen advies van Wonen Vlaanderen, maar het kan natuurlijk interessant zijn om meer adviezen op te vragen tenzij er daar een dergelijk advies over zou bestaan. **Schepen Vandenbulcke** stelt dat dit inderdaad zo is dat het OCMW zich geïnformeerd heeft om te weten hoe het zit met de subsidies en dergelijke. Dus vandaar dat er inderdaad bevestigd wordt dat er verkocht wordt aan de schattingsprijs. Het is zo dat Impuls maar voordelige leningen kan krijgen voor de sociale venale waarde. Dus is dat perfect mogelijk om die woningen te verkopen aan de prijzen van de schatting en hij wil ook wel zeggen dat de meeste van die woningen in orde zijn of toch dan weer goed in orde zijn zodat er daar in de toekomst weinig werk aan zal zijn. Dat zal ook wel de prijs bepalen, maar wat het OCMW doet, is volledig correct en dat heeft Vlaanderen zo bevestigd dat dit op die manier kan. Hij heeft daar eigenlijk geen enkel probleem mee en het is niet zo dat Vlaanderen dat zal tegenhouden. **Raadslid Vandamme** gaat dit goedkeuren als Vlaanderen dit ook goedkeurt.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn besluit:

Artikel 1: Het sociaal patrimonium van het OCMW wordt, overeenkomstig de vigerende reglementering, overgedragen aan de woonmaatschappij !Mpuls tegen de overeengekomen overdrachtprijs van : voor de ouderenwoningen Aug. Debunnestraat 5-25: € 815 000 (kadastraal bekend als 34027/E/784/00X007, 00Y007, 00Z007, 00A008, 00B008, 00F008, 00G008, 00H008, 00K008 en de perceeltjes tuin: 00W007 en 00L008)

voor Koningstraat 75: € 115 000 (kadastraal bekend als 34027/E/0416/ /000/00/P0000)

voor Koningstraat 123: € 120 000 (kadastraal bekend als 34027/E/1008/Y/066/00/P0000)

voor Kon. Prinsstraat 9: € 130 000 (kadastraal bekend als 34027/D/0147/W/011/00/P0000)

voor Molenstraat 85-87: € 490 000 (kadastraal bekend als 34027/E/0841/B/000/00/P0000)

voor Wahisstraat 166: € 280 000 (kadastraal bekend als 34027/E/1009/B/133/00/P0000)

voor Res. Nieuwhof, Poststraat 5-7: € 3 570 000 (kadastraal bekend als 34027/E/0659/K/000/00/P0000) met het toestaan van een erfdienstbaarheid van overgang aan de lokale woonmaatschappij voor het perceel 34027/E/0659/00H00.

Totale overdrachtprijs: € 5 520 000

Artikel 2: Notariskantoor Logghe- Staessens wordt aangesteld om de belangen van de verkoper te behartigen, het verkoopdossier voor te bereiden en de verkoopakte authentiek te verlijden. De ontwerp-verkoopakte wordt goedgekeurd.

Artikel 3: De verkoopprijs 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 rek. Nr. BE05 0910 0092 6175 op naam van het OCMW Menen.

Artikel 4: Er wordt volmacht verleend aan de alg. directeur, dhr. E. Algoet, en de voorzitter van de Raad, dhr. T. Vlaeminck, om de authentieke verkoopakte te ondertekenen.

Artikel 5: Wonen Vlaanderen wordt, als toezichthoudende overheid, op de hoogte gebracht van de overdracht van het sociaal patrimonium aan woonmaatschappij !Mpuls en dit via het projectportaal. (Dossieraanmaak via woonmaatschappij !Mpuls).

2. OCMWR/2023/048 | Patrimonium: Principiële beslissing van verkoop van pand gelegen Kazernestraat 7-11. Aanvaarding van bod van de woonmaatschappij- Goedkeuring van ontwerp-verkoopakte.

Bevoegdheid orgaan

Art. 78, tweede lid, 11° Decreet Lokaal Bestuur: bevoegdheid van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn.

Juridische grond

- ☐ Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder maar niet uitsluitend, de artikelen 1582 tem 1685 BW.
- ☐ Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder maar niet uitsluitend, art. 293.
- ☐ Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over 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 kocht het pand Kazernestraat 7-11 (kadastraal gekend als Menen, Eerste Afdeling, Sectie E, 451 E met een opp. van 03A 48ca) aan in 2003 vanwege VZW Integraal voor de verwezenlijking van het Project Buurtcentrum. (Aankoopprijs € 250 000).

Sedert eind 2020 staat het pand leeg na het einde van de huurovereenkomst met Veerkracht 4 en het stopzetten van het sociaal restaurant (mede door de Covid-maatregelen). Aangezien er niet direct een nieuwe functie kan gegeven worden, lijkt een verkoop de beste optie.

Landmeter-schatter V. Debuck heeft een schattingsverslag opgemaakt (dd. 09 december 2020 met een geactualiseerd schattingsverslag dd. 16 september 2023 waar rekening werd gehouden met de inflatie maar ook met bijkomende schade aan het pand (bevroren verwarmingsketel die leidde tot waterschade aan diverse plafonds)).(zie bijlage)

De waarde van het gebouw wordt vooral bepaald door de eerder ongewone combinatie van restaurant met feestzaal en bovengelegen bureelruimten. In het kader van een nieuwe bestemming voor het gebouw zal een renovatie /vernieuwing nodig zijn.

Op 04 mei 2022 nam de Raad voor Maatschappelijk Welzijn de beslissing om het pand te verkopen via een openbare verkoopprocedure met mededinging met toewijs aan de hoogste bidder, na schriftelijk of mondeling opbod.

De instelprijs werd vastgelegd op € 250 000 en notariskantoor Actaplus werd aangesteld om in te staan voor de opmaak van het verkoopdossier, het verzorgen van de verkoopprocedure met publiciteit en mededinging en het verlijden van de authentieke akte bij verkoop.

Helaas werd er bij deze procedure geen enkel geldig bod bekomen waardoor het pand niet verkocht werd.

De lokale woonmaatschappij !Mpuls heeft in de zitting van 15 november 2023 beslist om het pand Kazernestraat 7-11 aan te kopen tegen de prijs van € 250 000, conform de beslissing van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 04 mei 2022. Het aanbod kan derhalve aanvaard worden.

Het notariskantoor Actaplus (Kortrijkstraat 81, 8930 Menen) heeft ondertussen een aangepaste ontwerp-verkoopakte opgesteld. (zie bijlage)

Tussenkomen

Schepen Vandenbulcke zal de geschiedenis van het pand niet helemaal gaan herhalen. Wel is het zo dat het pand in de Kazernestraat 7-9 leegstond sinds eind 2020 door de verhuis van Veerkracht 4 die daar verbleef en werkte. Het OCMW heeft toen een schatting laten opmaken en die schatting is bevestigd enkele maanden geleden. De Raad van Maatschappelijk Welzijn heeft in mei 2022 beslist om het pand te verkopen via een openbare verkoopprocedure. Dit is dan niet gelukt en na het samenzitten met Impuls werd er een overeenkomst bereikt met Impuls om dat pand inderdaad te verkopen tegen de vastgestelde prijs. De prijs was al goedgekeurd door de raad en deze moest niet opnieuw goedgekeurd worden en vandaag kan de verkoop goedgekeurd worden, die ook al goed is goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Impuls. **Raadslid Bonte-Vanraes** vraagt wat er met dit pand zal gebeuren.

Schepen Vandenbulcke stelt dat als Impuls investeert en de investeringen zullen ook een sociaal argument moeten omvatten. Wat er juist zal gebeuren, is nog niet geweten en dat zal blijken uit een architecturale studie om te kijken wat er dan mogelijk is en wat er niet mogelijk is. Dit pand is ook wel gelegen in een buurt vlakbij het stadscentrum. Misschien zijn er daar ook mogelijkheden om een soort buurtcentrum of iets kleins te behouden, maar die besprekingen moeten nog gebeuren. **Raadslid Bogaert** weet dat er bij dit pand vroeger altijd naar een legaat verwezen werd. Ze vraagt of er daar geen voorwaarden aan verbonden zijn zoals het behoud van de naam. **Schepen**

Vandenbulcke verwijst naar het verkoopdossier waarbij de vzw Integraal dit voorheen aan het OCMW verkocht heeft en daardoor zijn deze voorwaarden niet meer van toepassing.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn besluit:

Artikel 1: Er wordt kennisgenomen van het aanbod van de lokale woonmaatschappij !Mpuls tot aankoop van het pand Kazernestraat (Menen, Eerste Afdeling, Sectie E, 451 E met een opp. van 03A 48ca) aan dezelfde koopsom vastgelegd voor de openbare verkoopprocedure met mededinging conform besluit

Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 04 mei 2022 en derhalve een aanbod tot aankoop tegen de koopsom van € 250 000.

Artikel 2: Het aanbod tot aankoop van het pand Kazernestraat 7-11 wordt aanvaard en derhalve kan het pand via een onderhandse verkoop verkocht worden aan woonmaatschappij !Mpuls.

Artikel 3: De bekomen verkoopprijs 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 het OCMW Menen

Artikel 4: De aanstelling van Notariskantoor Actaplus wordt bevestigd voor de opmaak van het verkoopdossier en het verlijden van de authentieke akte. De ontwerp-verkoopakte wordt goedgekeurd.

3. OCMWR/2023/044 | Patrimonium. Goedkeuring optie-overeenkomst tot vestigen van (ondergrondse) erfdienstbaarheid van doorgang en bijkomstig recht van opstal op grond bij Komerenhoek, voor hoogspanningsinstallatie (Elia).

Bevoegdheid orgaan

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 84 §1 in voorbereiding van de bevoegdheid van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn;

Juridische grond

- ☐ Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder maar niet uitsluitend boek 3 de houdende bepalingen inzake zakelijke rechten en erfdienstbaarheden
- ☐ 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

In het kader van het project 'Aanleg ondergrondse 150kV verbinding Bas Warneton-Wevelgem', is het noodzakelijk dat Elia Asset NV toegang verkrijgt tot een perceel grond van het OCMW Menen (Komerestraat in Wervik). Hiertoe dient een optie-overeenkomst tot vestigen van een erfdienstbaarheid van doorgang en bijkomend recht van opstal worden afgesloten tussen Elia Asset NV en het OCMW Menen.

Concreet betreft dit het perceel kadastraal gekend als gelegen in Wervik, Geluwe, afdeling 3, sectie D nr 719 A. Dit perceel bevindt zich in de omgeving van de Komerestraat in Geluwe en is eigendom van het OCMW Menen. De oppervlakte welke zal worden ingenomen bedraagt 258 m².

Gelet op het voorstel tot optieovereenkomst tot vestigen van een erfdienstbaarheid van doorgang en bijkomend recht van opstal, zoals opgemaakt door Elia Asset NV.

Dit betreft een voorstel tot optie, welke binnen de 3 jaar dient worden gelicht door Elia Asset NV, teneinde de ondergrondse hoogspanningsverbinding te kunnen realiseren;

De erfdienstbaarheid wordt verleend ten bezwarende titel, tegen een vergoeding van 967,5 euro in totaal, waarvan 10 % reeds te betalen bij het verkrijgen van de optie. De vergoeding werd bepaald op grond van de waardering voor ondergrondse erfdienstbaarheid, welke is bepaald op 50% van de grondwaarde voor landbouwgrond volgens de geldende notarisbarometer zoals gepubliceerd door de Federatie van het Notariaat, en algemeen toegepast op alle ondergrondse grondverwervingen door Elia.

De overeenkomst zal notarieel zal worden verleden door notaris Dirk Dewaele uit Geluwe, die ook de aktes voor de naastliggende ondergrondse erfdienstbaarheden zal verlijden;

Stedenbouwkundige inlichtingen werden opgemaakt op 27.03.2023; Ovam-attest (nihil) werd opgemaakt op 20.10.2023;

Deze ondergrondse erfdienstbaarheid brengt met zich mee dat op het betreffende terreinperceel nr. 719 A geen aanplanting van hoogstammen, gebruik van graafmachines oprichting van gebouwen, opslag van materialen enz. kunnen gebeuren. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de beoogde realisatie van het stadsbos, gezien betreffend perceel deel uitmaakt van de gronden die de stad Menen zal verkopen onder voorwaarde van de aanleg en realisatie van een bos. De voorwaarden van Elia Asset NV werden mee opgenomen in de bijzondere verkoopvoorwaarden tot verdere verkoop voor deze gronden.

De ondergrondse erfdienstbaarheid blijft bestaan zolang de hoogspanningsverbinding bestaat en nodig is in het net van Elia Asset.

Gelet op het inplantingsplan tot aanduiding van de concrete ligging van de erfdienstbaarheid en de afbakening ervan, gevoegd in bijlage (as Built-plan dd. 25.04.2023 door Dekabo);

Op voorstel van het vast bureau in zitting van 22 november 2023;

Tussenkomsten

Schepen Roose maakt duidelijk dat het perceel waar Elia een doorgang neemt voor zijn verbinding en waar ze nu op aan het werken zijn, dat daar op dit vlak ook een dienstbaarheid van doorgang wordt aangevuld en dit wordt aan de raad ter goedkeuring voorgelegd.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1: De Raad verleent goedkeuring aan Elia Asset NV tot vestiging van een erfdienstbaarheid van doorgang en bijkomend recht van opstal op het perceel, eigendom van het OCMW Menen, kadastraal gekend als gelegen in Wervik, Geluwe, bij de Komenenstraat, afdeling 3, sectie D nr 719 A.

Artikel 2: De oppervlakte welke zal worden ingenomen bedraagt 258 m², dit tegen een forfaitaire vergoeding van € 967,5 betaalbaar op het rek. Nr. BE05 0910 0092 6175 op naam van het OCMW Menen.

Artikel 3: De optie-overeenkomst tot vestiging van een erfdienstbaarheid van doorgang en bijkomend recht van opstal tussen Elia Asset NV en OCMW Menen wordt goedgekeurd.

Artikel 4: De authentieke akte wordt verleden door Notaris Dirk Dewaele uit Geluwe. Volmacht wordt verleend aan de algemeen directeur, dhr. E. Algoet, en de voorzitter van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn, dhr. T. Vlaeminck, om zowel de onderhandse optie-overeenkomst als de authentieke akte te ondertekenen.

Artikel 5: Alle kosten verbonden aan de akte zijn ten laste van Elia Asset NV.

Artikel 6: Het kantoor Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving.

4. OCMWR/2023/046 | Algemene financiering - Vaststelling aanpassing meerjarenplan 2020-2025 (2023/2)

Bevoegdheid orgaan

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 78.

Juridische grond

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017;

- ☐ Besluit van 30 maart 2018 over de beleids- en beheercyclus van de lokale en provinciale besturen;
- ☐ Ministerieel besluit van 26 juni 2018 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten, de rekeningenstelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheercyclus van de lokale en provinciale besturen;

- Omzendbrief KBBJ/ABB 2020/3 - aanpassing meerjarenplannen 2020-2025 lokale en provinciale besturen

Feiten, context en argumentatie

Vanaf meerjarenplan 2020-2025 dienen stad en OCMW Menen geïntegreerde beleidsrapporten op te maken.

Het meerjarenplan dient minstens één keer per jaar aangepast om de kredieten voor het volgende boekjaar (2024) vast te stellen en indien nodig om de kredieten van het huidige boekjaar (2023) aan te passen.

Voor de vaststelling van de kredieten voor het boekjaar 2024 moet het bestuur in de schema's M2, T2 en T4 minstens de boekjaren 2020 tot 2026 opnemen omdat men verplicht is de financiële consequenties voor ten minste 3 toekomstige boekjaren te beschrijven.

In bijlage werd het aangepast meerjarenplan 2020-2025 (2023/2) van Stad en OCMW Menen toegevoegd.

Het aangepast meerjarenplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- de motivering van de wijzigingen;
- de aangepaste strategische nota;
- de aangepaste financiële nota (bestaande uit de wettelijk opgelegde M-schema's);
- de aangepaste toelichting (bestaande uit de T-schema's, grondslagen en assumpties en de financiële risico's);
- toelichtende documentatie opgenomen als bijlage.

Het aangepast meerjarenplan werd gunstig geadviseerd door het managementteam van 27 november 2023.

Het komt de raad voor maatschappelijk welzijn toe haar deel van het aangepast meerjarenplan 2020-2025 (2023/2) vast te stellen.

Hierna geven we de kerncijfers van het aangepast meerjarenplan 2020-2025 (2023/2):

	Rek 2020	Rek 2021	Rek 2022	Mjp 2023	Mjp 2024	Mjp 2025	Mjp 2026
Exploitatiesaldo	8.619.462,10	8.562.009,27	6.012.155,52	4.778.118,09	1.556.117,85	3.043.462,08	2.847.495,10
Investeringsaldo	-1.520.042,64	-7.857.365,52	127.460,44	-5.356.944,74	-11.097.559,21	-4.991.675,90	-7.801.278,78
Saldo exploitatie en investeringen	7.099.419,46	704.643,75	6.139.615,96	-578.826,65	-9.541.441,36	-1.948.213,82	-4.953.783,68
Financieringssaldo	-9.426.341,65	-3.920.403,83	-4.534.364,39	-8.631.646,71	-6.014.475,73	1.946.252,04	4.953.129,40
Budgettair resultaat van het boekjaar	-2.326.922,19	-3.215.760,08	1.605.251,57	-9.210.473,36	-15.555.917,09	-1.961,78	-654,28
Gecumuleerd budgettair resultaat	26.786.332,02	23.570.571,94	25.175.823,51	15.965.350,15	409.433,06	407.471,28	406.817,00
Beschikbaar budgettair resultaat	26.430.436,51	23.184.259,30	24.758.632,84	15.560.762,15	4.845,06	2.883,28	2.229,00
Autofinancieringsmarge	4.040.894,06	4.395.045,05	1.622.676,80	1.416.191,79	-1.424.742,99	224.890,28	320.354,72
Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	5.006.929,46	5.400.828,47	2.832.378,46	2.426.437,31	-373.060,04	1.568.369,90	1.292.264,91

Stemming

Met 15 stemmen voor (Tom Vlaeminck, Eddy Lust, Renaat Vandenbulcke, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Kasper Vandecasteele, Angelique Declercq, Herman Ponnet, Stan Roose, Alex Vanthournout, Lianna Mkrtchyan, Dries Defossez, Jean Marie Lambrecht), 14 stemmen tegen (Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Philippe Mingels, Dorianne De Wiest, Frederik Vandamme, Julie Roussel, Ruben Soens, Sylvianne Scherpereel, Eddy Vandendriessche, Vincent Dumortier, Toon Demyttenaere, Jelle Van de Wiele, Jan Verbrugge), 1 onthouding (Mattias Eeckhout)

Besluit

Artikel 1: De raad voor maatschappelijk welzijn stelt de gewijzigde kredieten voor het boekjaar 2023 vast.

Artikel 2: De raad voor maatschappelijk welzijn stelt haar deel van het aangepast meerjarenplan 2020-2025 (2023/2) vast.

Artikel 3: De raad voor maatschappelijk welzijn stelt de gewijzigde kredieten voor het boekjaar 2024 vast.

Artikel 4: De raad voor maatschappelijk welzijn neemt kennis van de documentatie bij het aangepast meerjarenplan 2020-2025 (2023/2).

Artikel 5: De raad voor maatschappelijk welzijn kent de subsidies vermeld in de documentatie toe.

5. OCMWR/2023/049 | Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst met de Gezinsbond - goedkeuring.

Bevoegdheid orgaan

Artikel 78 decreet lokaal bestuur.

Juridische grond

Artikel 78 decreet lokaal bestuur.

Feiten, context en argumentatie

Overwegende dat de Gezinsbond sedert vele jaren een toelage kreeg vanuit Stad.

Gelet op de goede samenwerking met de Gezinsbond, in kader van kinderopvang, Huis van het Kind, BOA, enz. wordt voorgesteld een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten met hieraan gekoppeld een werkingsbudget, naar analogie van andere partners waarmee samengewerkt wordt vanuit het Sociaal Huis.

Intussen heeft de Gezinsbond ook een aanvraag gedaan voor subsidiëring onder de afdeling vrije tijd, zij komen nl. in aanmerking gelet op het aanbod en de activiteiten en zij voldoen aan de voorwaarden van het reglement.

Deze samenwerkingsovereenkomst staat daar los van, en gaat over de samenwerking met het Sociaal Huis : toeleiding en toegankelijkheid kwetsbare gezinnen, samenwerking in kader van kinderopvang, samenwerking in kader van Huis van het Kind (samen activiteiten organiseren - gratis), samenwerking in het kader van BOA,...

Tussenkomen

Schepen Declercq verwijst naar de heel intensieve samenwerking die vorig jaar met de Gezinsbond werd opgezet op het vlak van het Huis van het Kind. Dit wordt in die zin geformaliseerd met een samenwerkingsovereenkomst vanuit het Sociaal Huis. Mensen die hier geregeld de subsidiedossiers doornemen, zullen ook vastgesteld hebben dat er ook middelen naar de Gezinsbond gaan vanuit hun engagement als socio-culturele organisatie. Maar deze samenwerking staat eigenlijk volledig los van de werking binnen het OCMW die hier behandeld wordt.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Enig artikel: De OCMW-Raad keurt de samenwerkingsovereenkomst met de Gezinsbond goed.

De OCMW-Raad gaat akkoord met de uitbetaling van het werkingsbudget van 1000 euro voor 2023.

6. OCMWR/2022/045 | Goedkeuring verslag zitting Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 08 november 2023.

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 29 stemmen voor (Tom Vlaeminck, Eddy Lust, Renaat Vandenbulcke, Patrick Roose, Mieke Sysauw, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Kasper Vandecasteele, Angelique Declercq, Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Philippe Mingels, Herman Ponnet, Dorianne De Wiest, Stan Roose, Frederik Vandamme, Julie Roussel, Ruben Soens, Sylvianne Scherpereel, Eddy Vandendriessche, Alex Vanthournout, Lianna Mkrtchyan, Vincent Dumortier, Toon Demyttenaere, Jelle Van de Wiele, Jan Verbrugge, Dries Defossez, Jean Marie Lambrecht), 1 onthouding (Mattias Eeckhout)

Besluit

Enig artikel: De Raad voor Maatschappelijk Welzijn keurt het verslag van de vorige zitting van 08 november 2023 goed.

De zitting wordt gesloten op 20 december 2023 om 23:45.

Namens de raad voor maatschappelijk welzijn

Algemeen Directeur
(dig. get) Eric Algoet

Voorzitter OCMW-Raad
(dig. get) Tom Vlaeminck