

ONTWERPBESLUITEN RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN DONDERDAG 25 MEI 2023

De raadsleden worden er op gewezen dat de bijgevoegde nota alleen als leidraad wordt gegeven. Het staat de raadsleden vrij tegenvoorstellen te doen teneinde tot een andere beslissing te komen dan deze door het vast bureau voorgesteld.

OPENBAAR

1. JURIDISCHE ZAKEN - VERKOOPDOSSIER PAND EERNEGEMSESTRAAT 26 - BOD - BESLISSING

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist op basis van het volgende:

Wettelijk kader

- het decreet lokaal bestuur dd. 22 december 2017
- gemeenteraadsbeslissing d.d. 27 oktober 2022

Aanleiding

- verkoop pand Eernegemsestraat 26, meergezinswoning met grond
- opstart procedure verkoop in samenwerking met Immokantoor Albert conform de ocmw raadsbeslissing d.d. 27 oktober 2022
- bod ontvangen op 26 april 2023 ten bedrage van 250.000 EUR

Procedure

- aanstellen notaris voor opmaak ontwerpakte voor de verkoop pand Eernegemsestraat 26, meergezinswoning met grond
- aanstellen Immokantoor Albert met wie een samenwerkingsovereenkomst werd afgesloten voor een aantal verkopen
- opstart verkoop
- bod ontvangen op 26 april 2023 ten bedrage van 250.000 EUR
- beslissing vast bureau d.d. 2 mei 2023 en 9 mei 2023

Motivering

- het pand bestaat uit 3 appartementen en 3 garages, die momenteel zijn verhuurd
- het bestuur besliste om het pand te verkopen in zijn geheel, er zijn reeds twee pogingen ondernomen om dit pand te verkopen, zonder resultaat
- het bestuur probeert momenteel via een ander immokantoor voor een derde keer om het pand te verkopen
- deze verkoop is nominatief opgenomen in de Beleids- en Beheerscyclus en de grond en gebouw waarde werden op 335.000 EUR bepaald, in overleg met het immokantoor en de notaris werd de instelprijs bepaald op 260.000EUR(goedgekeurd in de ocmw raad van 27 oktober 2022)
- conform dezelfde ocmw raadsbeslissing zou het vast bureau na kennisname van de biedingen kunnen beslissen aan wie wordt toegewezen
- op 26 april 2023 werd slechts één bod ontvangen van 250.000EUR, geldig tot 29 mei 2023 en onder voorbehoud van aanvaarding van de financiering door onze kredietinstelling
- de bidders motiveren hun bod dat dus onder de instelprijs van 260.000 EUR ligt als volgt :

* De appartementen zijn momenteel voor meerdere jaren in de toekomst verhuurd. De huurprijzen liggen, ons inziens, momenteel onder de marktprijs. De huurprijzen werden bovendien volgens onze informatie niet geïndexeerd. Om de investering financieel haalbaar te maken, dient dus van de vraagprijs te worden afgeweken.

*Tengevolge de verhuurde appartementen was het niet mogelijk een grondig bouwkundig onderzoek te doen. Daarnaast zijn enkele risico's en gebreken vastgesteld:

- o Vast meubilair, sanitaire toestellen en keukentoeestellen konden niet worden getest.
- o In het appartement op de gelijkvloerse verdieping was het lokaal met de stookinstallatie niet toegankelijk doordat het tot aan het plafond was volgestapeld met afval.

- o Het appartement op de gelijkvloerse verdieping dient, ons inziens, volledig te worden leeggehaald en professioneel gereinigd omwille van de pertinente geurhinder en het afval. De bewoners van de bovenliggende verdiepingen hebben hieromtrent tevens hun ongenoegen geuit.
- o In het appartement op de eerste verdieping was een kamer niet toegankelijk bij bezoek. Ook de huurder zelf blijkt niet over de sleutel te beschikken. Nazicht van deze ruimte was bijgevolg onmogelijk.
- o In de kelder stond op het moment van plaatsbezoek water. Een kelderdichting zal dus noodzakelijk zijn. Grondig nazicht was onmogelijk.
- o De onderzijde van de gangmuren op de gelijkvloerse verdieping zijn vochtig en er dient te worden onderzocht of bijkomende maatregelen noodzakelijk zijn.
- o De keuring elektriciteit is niet conform. Aanpassingen/rechtzettingen + herkeuringen zullen noodzakelijk zijn.
- o Op moment van bod is geen asbestinventaris aanwezig.

Deze gebreken/risico's vereisen dat een aanzienlijke investeringskost wordt ingecalculeerd. Dit heeft zijn impact op het uitgebrachte bod.

-het uitgebrachte bod van de bieders houdt dus rekening met de kosten die zij nog denken te moeten maken in het pand

- ondertussen is de asbestinventaris wel aanwezig, op het moment van het bezoek was dit niet het geval

- ook het water in de kelder zou te maken hebben met een lek aan de teller en dus niet met de kelderdichting

- aan de bieders is gevraagd om toch nog minstens de instelprijs te bieden, op 6 mei 2023 liet het immo kantoor weten wat zij hun bod niet wensten te verhogen

-het is al de derde keer is dat het bestuur tracht dit pand te verkopen, hierdoor zijn er ook al kosten geweest voor het actualiseren van de documenten in het dossier (schattingsverslag, aanstellen immo kantoor, actualiseren ontwerpakte, keuringen....)

-het is het eerste serieus bod dat het bestuur ontvangt voor dit pand, vanuit het immo kantoor laat men weten dat er niet direct nog andere biedingen moeten verwacht worden

- het bod ligt 10.000 EUR onder de instelprijs van 260.000 EUR en 85.000 EUR onder de schattingsprijs van 335.000 EUR

- de instelprijs werd op advies van het immo kantoor lager gebracht om dit eerder marktconform leek voor dit pand

-door het bestuur moet worden afgewogen of het pand behouden wordt en aldus op een later moment het dossier terug op te starten voor verkoop met alle kosten voor de vierde keer van dien en of dit opweegt tegenover verkopen aan het bod van 250.000 EUR

-indien het pand meerdere keren te koop wordt aangeboden zullen de kosten hiervan ook blijven oplopen

-ondertussen moeten er blijvend investeringen in het pand worden gedaan om te voldoen aan de normen om het te huur aan te bieden (cf aanpassingen aan elektriciteit conform de keuringsattesten, aanpak vocht problematiek muren, herstel lek kelder,...)

- al deze kosten zullen ruim het verschil van 10.000 EUR tussen het bod en de instelprijs overschrijden

Dossierstukken

- schattingsverslag d.d. 7 december 2018

- ocmw raadsbeslissing d.d. 27 oktober 2022

- beslissing vast bureau 2 mei 2023 en 9 mei 2023

- bod 26 april 2023 en mail immo kantoor 6 mei 2023

Besluit

Artikel 1.- De OCMW raad keurt de desaffectatie van het gebouw op grond gelegen te Aartrijke, kadastraal gekend als vierde afdeling Aartrijke, sectie B, nummer 1670y7P0000, voor een oppervlakte van 205m², goed.

Artikel 2.- De ontwerpakte van verkoop opgemaakt door notaris Lommée zoals goedgekeurd in zitting van 27 oktober 2022 blijft goedgekeurd.

Artikel 3.- De ocmw raad gaat akkoord met het bod van 250.000 EUR en wijst toe aan de bieders.

Artikel 4.- De OCMW raad verleent de machtiging om ontslag van ambtshalve inschrijving.

Artikel 5.- De OCMW raad draagt nog de volgende kost van leveringsplicht in dit dossier : geraamd op 500 EUR.

Artikel 6.- De verkoopakte zal getekend worden door burgemeester en algemeen directeur.

2. JURIDISCHE ZAKEN - ERFPACHT AAN DE GEMEENTE - GEBOUW EN OMGEVING SINT MAARTEN - PRINCIPIËLE BESLISSING

De ocmw raad beslist op basis van het volgende:

Wettelijk kader

- het decreet lokaal bestuur
- gemeenteraadsbeslissingen d.d. 1 juni 2017, 24 mei 2018 en 23 augustus 2018 betreffende het masterplan site Sint maarten

Aanleiding

- project site Sint Maarten – realisatie multifunctioneel bouwproject door de gemeente op grond van het ocmw – vestiging erfpacht

Procedure

- principiële beslissing van vestiging erfpacht en aanstelling notaris
- opmaak ontwerpakte

Motivering

- in het kader van de ontwikkeling van de site Sint Maarten voor de realisatie van een multifunctioneel bouwproject met de school Sint Maarten zal de gemeente de bouw realiseren
- het toekomstig gebouw zal op grond van het ocmw gelegen zijn, ook de omgevingswerken zullen ten laste zijn van de gemeente
- het is dan ook aangewezen dat het ocmw deze percelen grond van het ocmw aan de gemeente in erfpacht worden gegeven voor een periode van 99 jaar tegen een symbolische euro

Besluit

Artikel 1.- De ocmw raad gaat principieel akkoord om de percelen grond waarop het multifunctioneel gebouw Sint Maarten is opgetrokken in erfpacht te geven aan de gemeente voor 99 jaar en tegen een symbolische euro.

Artikel 2.- Notariskantoor Lommée, Daems en Bourgois zal worden gevraagd om een ontwerpakte op te maken.

3. SECRETARIAAT - TMVS DV - ALGEMENE JAARVERGADERING DER DEELNEMERS D.D. 20 JUNI 2023 - AGENDA EN AANDUIDING VERTEGENWOORDIGER EN PLAATSERVANGER - BESLISSING

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist op basis van het volgende:

Wettelijk kader

- het ocmw is aangesloten bij TMVS dv
- statuten TMVS dv
- bepalingen van het decreet intergemeentelijke samenwerking
- artikel 77 van het decreet lokaal bestuur
- artikel 396 en volgende van het decreet lokaal bestuur

Aanleiding

- oproepingsbrief d.d. 06 april 2023 van CREAT voor de algemene jaarvergadering der deelnemers

Procedure

- besluit raad voor maatschappelijk welzijn van 28 februari 2019 en 16 december 2021 waarbij mevrouw Ilse Demeulemeester, raadslid werd aangeduid als vertegenwoordiger en mevrouw Ann Devriendt, schepen, als plaatsvervanger

Dossierstukken

- oproepingsbrief CREAT + bijhorende stukken
- uittreksel raad voor maatschappelijk welzijn van 28 februari 2019 en 16 december 2021 aanstelling vertegenwoordiger en plaatsvervanger

Besluit

Artikel 1.- De raad voor maatschappelijk welzijn beslist goedkeuring te verlenen aan de punten op de agenda van de algemene jaarvergadering der deelnemers van TMVS dv van 20 juni 2023 en de daarbij horende documentatie nodig voor het onderzoek van de agendapunten:

1. Wijziging van vermogen
2. Actualisering van bijlagen 1 en 2 aan de statuten ingevolge wijziging van vermogen

3. Verslag van de Raad van Bestuur over boekjaar 2022
4. Verslag van de commissaris
5. a. Goedkeuring van de jaarrekening over boekjaar 2022 afgesloten per 31 december 2022
- b. Goedkeuring van de voorgestelde winstverdeling over boekjaar 2022
6. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris
7. Actualisering presentievergoeding
8. Statutaire benoemingen

Varia

Artikel 2.- Mevrouw Ilse Demeulemeester, raadslid, wordt aangeduid om het ocmw te vertegenwoordigen in de algemene jaarvergadering der deelnemers van TMVS dv op dinsdag 20 juni 2023 of op een latere datum met dezelfde agenda samengeroepen conform de statuten. Mevrouw Ann Devriendt, schepen als haar plaatsvervanger.

Artikel 3.- De raad voor maatschappelijk welzijn beslist dat de vertegenwoordiger van ocmw Zedelgem die zal deelnemen aan de algemene jaarvergadering der deelnemers van TMVS dv akkoord gaat met de agendapunten zoals vermeld in artikel 1 van dit besluit.

Artikel 4.- Een afschrift van dit besluit zal :

- hetzij per post t.a.v. TMVS dv, p/a Intercommunaal Beheer Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent
- hetzij bij voorkeur per elektronische post naar het e-mailadres 20230620AVTMVS@farys.be verzonden worden.

4. VRAGEN EN ANTWOORDEN

5. GOEDKEURING NOTULEN VAN DE VORIGE VERGADERING

In uitvoering van de artikelen 32, 74, 285 en 286 van het Decreet Lokaal Bestuur en de bepalingen van het huishoudelijk reglement voor de OCMW-raad, vastgesteld in zitting van 21 februari 2013 en latere wijzigingen werden de ontwerpnotulen van de vorige raadsvergadering ten minste acht dagen voor de dag van de vergadering ter beschikking gesteld van de leden van de raad voor maatschappelijk welzijn. Elk lid van de raad voor maatschappelijk welzijn heeft het recht tijdens de vergadering opmerkingen te maken over de redactie van de notulen van de vorige vergadering. Als die opmerkingen door de raad voor maatschappelijk welzijn worden aangenomen, worden de notulen in die zin aangepast. Als er geen opmerkingen worden gemaakt over de notulen van de vorige vergadering, worden de notulen als goedgekeurd beschouwd.