

# MEMORIE VAN TOELICHTING

Zitting van 9 juni 2020

## GESLOTEN ZITTING

### **1. Proces-verbaal van de raad voor maatschappelijk welzijn van 5 mei 2020 - goedkeuring.**

Aan de raad voor maatschappelijk welzijn wordt gevraagd om goedkeuring te verlenen aan het proces-verbaal van de raad voor maatschappelijk welzijn van 5 mei 2020.

### **2. Principieel akkoord tot verkoop van de hoeve in de Rapetstraat 103 en 4 omliggende landbouwgronden - goedkeuring.**

De hoeve in de Rapetstraat 103, eigendom van OCMW Wervik, voorheen van stichting Gryson, werd op 11/03/2020 onderworpen aan een conformiteitsonderzoek door de wooninspectie van Wonen-Vlaanderen. De woning scoorde 99 punten en het advies volgde om deze ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren. Op 13/05/2020 werd het besluit ongeschiktheid genomen voor de hoeve in de Rapetstraat 103.

Hiermee werd het pand opgenomen op het VIVOO, de Vlaamse inventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. Aan de opname zijn bepaalde gevolgen gekoppeld : voorkooprecht, heffingsplicht na 12 maanden opname, .... Om geschrapt te worden van het VIVOO dient de woning volledig gerenoveerd te worden en bij een hercontrole volledig conform te zijn ( 0 strafpunten).

De hoeve in de Rapetstraat 103 is verpacht, samen met 7 omliggende gronden. Het betreft een lange pacht, via notariële akte, die dateert van 01/10/1990. Deze werd niet beëindigd na 27 jaar en werd dus stilzwijgend verlengd. Voorheen werd deze verpacht aan de ouders van één van de pachters. Verschillende gebouwen op het perceel van de hoeve werden door de pachter gebouwd. De landbouwer beschikt over de nodige vergunning, geldig tot 2031.

Het college besliste dd. 25/05/2020 om de hoeve te verkopen, samen met de 4 omliggende landbouwgronden. De pachters pachten 7 gronden, waarvan 3 bouwgronden. De 3 bouwgronden zouden we in eigen portefeuille houden maar eventueel verder verpachten. Deze sluiten ook niet onmiddellijk aan bij de hoeve.

Er werd eens schattingsverslag opgemaakt. Het schattingsverslag vermeldt telkens de prijs bij vrijwillige onderhandse verkoop, vrijwillige openbare verkoop en gedwongen openbare verkoop.

Bij de schatting werd rekening gehouden met de huidige toestand van de eigendom, dus ook met de gebouwen inbegrepen gebouwd door de pachter. Conform artikel 26 van de pachtwetgeving heeft de pachter recht op een vergoeding voor de uitgevoerde werken. Deze vergoeding mag niet lager zijn dan de door de pachter gedragen kosten, in zoverre deze niet zijn afgeschreven; deze afschrijving wordt forfaitair bepaald op 4% per jaar. Werken uitgevoerd vóór 1995 komen dus in principe niet langer in aanmerking voor een vergoeding en de door de pachter uitgevoerde werken werden allen uitgevoerd voor 1991, toen werd de laatste grootste loods vergund en gebouwd i.p.v. de kleine aanbouw ( C op plan). De delen A,B E,F en D verkeren bovendien in een zeer slechte staat, met deels ingevallen daken en sterk verouderde toestand. Zie plan gebouwen.

Niettemin dient er, rekening houdende met de van toepassing zijnde rechtspraak terzake, meestal toch een vergoeding betaald te worden voor de meerwaarde van de door de pachter opgerichte gebouwen. Rekening houdende dat deze gebouwen al een behoorlijke ouderdom hebben en rekening houdende

dat de waarde van dergelijk complex (landelijke hoeve met bijhorende grond) hoofdzakelijk bepaald wordt door de aanwezigheid van een woonst op een landelijke omgeving, zou in principe enkel nog een matige vergoeding voor de recentst gebouwde loods van 450 m<sup>2</sup> betaald kunnen worden. De vergoeding voor de meerwaarde van de uitgevoerde werken door de pachter bedraagt ongeveer € 30.000,00 à € 40.000,00..

De prijs bij onderhandse verkoop werd vastgesteld op :

Hoeve + bijgebouwen 2133 m<sup>2</sup>: 225 000 EUR

Landbouwgrond 770P - 13 808m<sup>2</sup> : 105 000 EUR ( ongeveer 7,6 EUR/ m<sup>2</sup>)

Landbouwgrond 772 - 2860m<sup>2</sup> : 22 000 EUR ( ongeveer 7,6 m<sup>2</sup> EUR/m<sup>2</sup>)

Landbouwgrond 773D - 13 144m<sup>2</sup> : 99 000 EUR ( ongeveer 7,5 EUR / m<sup>2</sup>)

Landbouwgrond 803B – 3260m<sup>2</sup> : 25 000 EUR ( ongeveer 7,6 EUR/m<sup>2</sup>)

De totale prijs van de hoeve en de landbouwgronden komt op 476 000 EUR, min de vergoeding voor de uitgevoerde werken door de pachter (€ 30.000,00 à € 40.000,00).

Dit dossier zal eerst worden aangeboden aan de VLM voor het recht op voorkeur. Daarna krijgt de pachter voorkeurecht. Indien geen consensus kan worden bereikt met de pachter zal de hoeve openbaar verkocht worden.

Aan de OCMW-raad wordt principieel akkoord gevraagd voor de verkoop van de hoeve met bijgebouwen Rapetstraat 103 + 4 omliggende landbouwgronden met name volgende kadastrale percelen :

Hoeve perceel 33029B0771C – 2133 m<sup>2</sup>

Bouwland perceel 33029B0770P – 13 808 m<sup>2</sup>

Weiland perceel 33029B0772 – 2 860 m<sup>2</sup>

Weiland perceel 33029B0773D – 13 144 m<sup>2</sup>

Bouwland perceel 33029B0803B – 3 260 m<sup>2</sup>

Aanvankelijk wordt dit een onderhandse verkoop aan de pachter. Indien de pachter geen interesse heeft om te kopen aan de geschatte prijzen, zal een openbare verkoop worden georganiseerd.

De dienst Vastgoedtransacties zal worden aangesteld om de akte van de verkoop te verleiden. Indien geen verkoop tot stand komt met de huidige pachters, zal een openbare verkoop worden georganiseerd door de dienst Vastgoedtransacties.

### **3. Krediet van 2.500.000 euro voor de prefinanciering van diverse investeringsuitgaven door het Woon- en Zorgbedrijf Wervik - borgstelling - goedkeuring.**

Het Woon- en Zorgbedrijf Wervik wenst een krediet aan te gaan van 2.500.000 euro, bestemd voor de prefinanciering van diverse investeringsuitgaven, waarvan de modaliteiten zijn bepaald in het kredietcontract van 11 maart 2020.

Aan de OCMW-raad wordt gevraagd om zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk hoofdelijk borg te stellen voor de terugbetaling van alle bedragen die door de kredietnemer verschuldigd zouden zijn ten gevolge van het krediet wat betreft zowel het kapitaal als de intresten (verwijlintresten inbegrepen), de reserveringscommissie, de onkosten en de bijhorigheden.

#### **4. Vragen, antwoorden en mededelingen.**

##### **Op grond van volgende overwegingen, zowel feitelijk als juridisch**

Mondelinge vragen die door de raadsleden gesteld worden aan het vast bureau, worden behandeld onder de rubriek 'vragen en antwoorden' op het einde van de openbare zitting.

##### **Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen:**

###### *Decreet Lokaal Bestuur (DLB)*

Deel 2: het bestuur van de gemeente en het OCMW

Titel 1: politieke organisatie van de gemeente en het OCMW

Hoofdstuk 4: De raad voor maatschappelijk welzijn

Afdeling 2: De werking van de raad voor maatschappelijk welzijn

...

Artikel 74 met referentie naar

Artikel: 31

De leden van de raad voor maatschappelijk welzijn hebben het recht aan de voorzitter van het vast bureau en aan het vast bureau mondelinge en schriftelijke vragen te stellen.

Voor het stellen van een vraag als vermeld in het 1<sup>ste</sup> lid, is geen toegelicht voorstel van beslissing vereist.

...

Artikel 74 met referentie naar

Artikel: 38

De raad voor maatschappelijk welzijn stelt bij de aanvang van de zittingsperiode een huishoudelijk reglement vast waarin aanvullende maatregelen worden genomen voor de werking van de raad en waarin minstens bepalingen worden opgenomen over:

...

5°. De voorwaarden waaronder de leden van de raad voor maatschappelijk welzijn hun recht uitoefenen om aan de voorzitter van het vast bureau en de leden van het vast bureau mondelinge en schriftelijke vragen te stellen.

###### *Huishoudelijk reglement van de OCMW-raad*

...

Artikel 3§5:

Mondelinge vragen die door de raadsleden gesteld worden aan het vast bureau worden behandeld onder een rubriek 'Vragen, antwoorden en mededelingen' op het einde van de hoorzitting.

Alle vragen moeten schriftelijk gesteld worden en uiterlijk de laatste werkdag voor de OCMW-raadszitting tegen 12.00uur worden overhandigd aan de algemeen directeur of aan degene die hem vervangt.

Deze ingediende vragen geven geen aanleiding tot bespreking. De indiener van de vraag dient zijn vraag tijdens de raadszitting mondeling te herhalen. De vraag wordt in de mate van het mogelijke beantwoord. De vraagsteller krijgt de mogelijkheid om te repliceren. Hierop kan eventueel terug een weder antwoord volgen. Het is aan de voorzitter van de OCMW-raad om te bepalen in welke mate er

verder kan gevraagd en geantwoord worden, weliswaar rekening houdende met het feit dat het hoe dan ook de vraagsteller is, die het laatste woord krijgt en die een slotconclusie mag formuleren.

De vragen dienen te worden overgemaakt via het e-mailadres [mondellingevragen@wervik.be](mailto:mondellingevragen@wervik.be).

De algemeen directeur deelt de ingediende vragen, zoals vastgesteld door de voorzitter van de OCMW-raad, uiterlijk de eerste werkdag na ontvangst hiervan mee aan de OCMW-raadsleden. Dit gebeurt digitaal.

Artikel 3§6:

De OCMW-raadsleden krijgen de mogelijkheid om na de onder § 5 bepaalde termijn nog bijkomende vragen in te dienen via het e-mailadres [mondellingevragen@wervik.be](mailto:mondellingevragen@wervik.be), dit uiterlijk op de dag van de OCMW-raadszitting en ten laatste om 19.00 uur.

Het dient dan wel te gaan om vragen die betrekking hebben op aangelegenheden, die gelinkt zijn aan de zeer recente actualiteit, met andere woorden feiten die zich gedurende de laatste paar dagen hebben voorgedaan of waarvan men pas tijdens deze korte periode heeft kunnen kennis nemen.

Deze ingediende vragen geven geen aanleiding tot bespreking; De indiener van de vraag dient zijn vraag tijdens de raadszitting mondeling te herhalen. De vraag wordt in de mate van het mogelijke beantwoord. De vraagsteller krijgt de mogelijkheid om te repliceren. Hierop kan eventueel terug een wederantwoord volgen. Het is aan de voorzitter van de OCMW-raad om te bepalen in welke mate er verder kan gevraagd en geantwoord worden, weliswaar rekening houdende met het feit dat het hoe dan ook de vraagsteller is, die het laatste woord krijgt en die een slotconclusie mag formuleren.

De voorzitter van de OCMW-raad brengt dan bij de start van de gemeenteraadszitting de OCMW-raadsleden op de hoogte van deze ingediende vragen. Het behoort tot de prioriteiten van de OCMW-raadsvoorzitter om te oordelen of de ingediende vragen voldoen aan de voorwaarden onder artikel 3§6, tweede lid.