

RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

Zitting van 21 augustus 2025

Aanwezig: Ester Jennen, Peter Gysbrechts, Chris Bosmans, Chris De Veuster, Greta Van Asbroeck, Mieke Fransen, Nick Vercammen, Yannick Rombauts, Inge De Bie, Suzanna Van heugten, Jeroen De Cuyper, Inne De Wachter, Glenn Smets, Wendy Dyck, Maarten Op de beeck, Ingrid Aerts, Nick Van Extergem, Annelies Vermeiren, Kyante Jacops, Freddy Vertommen, Cindy Leers, Marijke Wyns, Jonas Nicasy, Vanessa Van Vlasselaer

Verontschuldigd: Roger Janssens, Christiaan Van Tongelen, Ernie Kasprzak

Notulen goedgekeurd op 18.09.2025

INHOUD

Openbare zitting	3
LB_Secretariaat	3
1. RMW - Goedkeuring notulen OCMW-raad 18 juni 2025	3
LB_Managementteam.....	3
2. RMW - Opstart onderhandelingen inzake de overdracht Van Der Borght aan de woonactor	3
LB_Secretariaat	4
3. RMW - Patrimonium. Afsluiten overeenkomst bezetting ter bede	4

OPENBARE ZITTING

LB_Secretariaat

1. RMW - Goedkeuring notulen OCMW-raad 18 juni 2025

Toelichting

De notulen van de vergadering worden onder de verantwoordelijkheid van de algemeen directeur opgesteld en goedgekeurd op de eerstvolgende vergadering van de OCMW-raad.

Het zittingsverslag (audio) van de vorige vergadering kan geraadpleegd worden via de gemeentelijke website.

Juridisch kader

- Decreet over het lokaal bestuur, Artikel 74.
- Decreet over het lokaal bestuur, Artikel 277.
- Decreet over het lokaal bestuur, Artikel 278.

Financieel kader

Geen financiële impact.

Beslissing

Stemming

23 ja-stemmen: De Veuster C. - De Wachter I. - Dyck W. - Fransen M. - Jacobs K. - Op de beeck M. - Rombauts Y. - Smets G. - Van Asbroeck G. - Vermeiren A. / Aerts I. - Wyns M. / De Cuyper J. - Nicasy J. / Bosmans C. - De Bie I. - Gysbrechts P. - Leers C. - Van Extergem N. - Van heugten S. - Vercammen N. / Van Vlasselaer V. - Vertommen F.

Enig artikel:

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de notulen van de zitting d.d. 18 juni 2025 goed.

LB_Managementteam

2. RMW - Opstart onderhandelingen inzake de overdracht Van Der Borgh t aan de woonactor

Toelichting

Sinds 1 juli 2023 vormen sociale huisvestingmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) samen de woonmaatschappijen, waarbij er telkens maar één speler is per gemeente.

De bedoeling is dat er slechts 1 actor zal optreden in het kader van sociale verhuring, waardoor zij ook verplicht zijn om in te gaan op elk aanbod dat een gemeente of OCMW zou doen inzake sociale woningen. De voorwaarden van deze overname moeten echter nog wel overeengekomen worden en deze liggen decretaal vast (subsidiëringmogelijkheden).

Het OCMW wil de site Van Der Borgh laten overnemen door de woonactor en kan hiervoor nog kiezen uit een verkoop of een erfpacht of andere constructie.

Het vast bureau wordt dan ook gedelegeerd om onderhandelingen te voeren met de woonactor om te komen tot een ontwerpakte waardoor de overdracht aan de woonactor zou kunnen gebeuren. Hierbij dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de nog lopende leningslast (714.804,54 euro op 31/12/2024).

Juridisch kader

Decreet over het lokaal bestuur.

Beslissing

Stemming

23 ja-stemmen: De Veuster C. - De Wachter I. - Dyck W. - Fransen M. - Jacobs K. - Op de beeck M. - Rombauts Y. - Smets G. - Van Asbroeck G. - Vermeiren A. / Aerts I. - Wyns M. / De Cuyper J. - Nicasy J. / Bosmans C. - De Bie I. - Gysbrechts P. - Leers C. - Van Extergem N. - Van heugten S. - Vercammen N. / Van Vlasselaer V. - Vertommen F.

Enig artikel:

De raad voor maatschappelijk welzijn stelt het vast bureau aan om onderhandelingen te voeren met het oog op een overdracht van de site Van Der Borgh t naar de woonactor en de opmaak van een ontwerpakte, met inachtnaam van volgende overwegingen:

- bepalen van de meest interessante vorm van overdracht (verkoop - erfpacht), waarbij eventueel een voorkooprecht zou kunnen worden toegepast bij een huidige verkoop;
- alleen de wooneenheden en noodzakelijke gemeenschappelijke delen mogen betrekking hebben op de overdracht, waarbij de tuin gevrijwaard dient te blijven voor het OCMW;
- inzake de prijs dient rekening te worden gehouden met de schatting die werd bekomen, alsook met de lopende leningen.
-

LB_Secretariaat

3. RMW - Patrimonium. Afsluiten overeenkomst bezetting ter bede

Toelichting

Vrije Basisschool Grasheide kampt met een structureel plaatsgebrek door een gestage toename van het aantal leerlingen. Om de schoolwerking te ondersteunen, werd eerder een lokaal van het OCMW, gelegen aan Meester Van Der Borgh t 150, tijdelijk ter beschikking gesteld via een overeenkomst van bezetting ter bede. Deze overeenkomst voorzag in een tijdelijk en precair gebruiksrecht, in afwachting van een mogelijke overdracht van het gebouw aan de sociale huisvestingsmaatschappij. De gebruikersvergoeding werd vastgesteld op 250 euro per maand.

De overeenkomst liep formeel af op 30 juni 2024. Sindsdien werd er geen nieuwe overeenkomst afgesloten, maar Vrije Basisschool Grasheide is het lokaal wel blijven gebruiken en heeft ook de afgesproken vergoeding verder betaald.

Het dossier van de geplande overdracht van het gebouw aan de sociale huisvestingsmaatschappij is in voorbereiding en de onderhandeling moeten nog worden opgestart. De prijsbepaling en andere voorwaarden, waaronder het toekomstig gebruik van het lokaal door de basisschool, moeten nog verder worden afgestemd. De timing van de overdracht blijft onzeker.

Om het gebruik opnieuw juridisch correct te kaderen, wordt voorgesteld om een nieuwe overeenkomst van bezetting ter bede goed te keuren, met een retroactieve inwerkingtreding vanaf 01 september 2024 en een looptijd tot uiterlijk 30 juni 2026. Het lokaal blijft dienstdoen als leraarskamer ter ondersteuning van de schoolwerking.

Juridisch kader

Decreet over het lokaal bestuur, artikel 78.

Financieel kader

De ontvangsten zullen geboekt op volgende budgetsleutel:

- Actiecode: AC000028
- Volgnummer: MJP000338
- ARK: 7000000
- Code beleidsveld: 0050

Beslissing

Stemming

23 ja-stemmen: De Veuster C. - De Wachter I. - Dyck W. - Fransen M. - Jacobs K. - Op de beeck M. - Rombauts Y. - Smets G. - Van Asbroeck G. - Vermeiren A. / Aerts I. - Wyns M. / De Cuyper J. - Nicasy J. / Bosmans C. - De Bie I. - Gysbrechts P. - Leers C. - Van Extergem N. - Van heugten S. - Vercammen N. / Van Vlasselaer V. - Vertommen F.

Enig artikel:

De raad voor maatschappelijk welzijn hechten goedkeuring aan de overeenkomst "bezetting ter bede" tussen het OCMW Putte en VZW OZCS Keerbergen, luidend als volgt:

OVEREENKOMST BEZETTING TER BEDE

Meester Van Der Borgh t 150 2580 Putte

Het OCMW Putte, vertegenwoordigd door het Vast Bureau, waarvoor optreden de heer G. Smets, burgemeester, en de heer E. Kasprzak, algemeen directeur, hierna genoemd 'Het OCMW' en

VZW OZCS Keerbergen, vertegenwoordigd door de heer J. Bakelants, afgevaardigd bestuurder.
hierna genoemd “de bezetter”,
wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt:

Artikel 1: Voorwerp

Het OCMW stelt ter beschikking aan de bezetter die aanvaardt een lokaal (deel van een woningproject) gelegen te 258 Putte, Meester Van Der Borgh 150, op het kadaster gekend onder PUTTE 1 AFD/PUTTE/C/0659/00C002
hierna genoemd “het goed”.

Artikel 2: Bestemming

De bezetter krijgt het in artikel 1 omschreven goed ter beschikking voor de tijdelijke invulling, namelijk het gebruik als leraarskamer wegens plaatsgebrek en een groeiend leerlingenaantal bij Vrije Basisschool Grasheide, waarbij het lokaal tijdelijk dienstdoet als leraarskamer ter ondersteuning van de schoolwerking.

Het is de bezetter verboden zonder voorafgaande schriftelijke toelating van het OCMW deze bestemming te wijzigen. Ingeval de bezetter zonder toestemming van de stad de bestemming wijzigt, is dit een grond tot de van rechtswege ontbinding van de overeenkomst.

De bezetter verbindt zich ertoe alle toepasselijke, wettelijke en reglementaire voorschriften over de uitoefening van zijn activiteiten en het gebruik van het goed te eerbiedigen, zoals bijvoorbeeld het aanvragen van de daarvoor noodzakelijke bestuurlijke toelatingen. Hij wordt geacht hierover alle informatie te hebben ingewonnen.

De bezetter en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste toelatingen. Het OCMW draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. De bezetter kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet of onder voorwaarden verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen.

De bezetter houdt alleszins rekening met de volgende bijzonderheden:

- het pand is gelegen in woongebied; qua bestemming zijn alle functies aanvaardbaar die hiermee verenigbaar zijn;

Artikel 3. Vergoeding

De bezetter betaalt aan het OCMW een gebruikersvergoeding van 250 euro per maand.

Artikel 4: Termijn

Het OCMW stelt het goed slechts voorlopig ter beschikking van de bezetter ter bedde zonder dat deze laatste enige zekerheid verwerft op een gebruiks- en genotsrecht voor een welbepaalde duur.

De bezetting ter bedde vangt retroactief aan op 1 september 2024 en loopt tot 30 juni 2026. Indien het OCMW vaststelt dat na het verstrijken van deze periode een verdere bezetting ter bedde voorlopig geen beletsel vormt, kan het OCMW voor onbepaalde duur een verdere bezetting toestaan onder dezelfde voorwaarden. De bezetting eindigt onherroepelijk en van rechtswege na 3 jaar.

Het OCMW of de bezetter ten alle tijde een einde stellen aan de lopende overeenkomst bij aangetekend schrijven, mits het in acht nemen van een opzegtermijn van 1 maand, zonder dat de ene aan de andere partij een schadevergoeding verschuldigd is. De opzegtermijn neemt een aanvang de eerste van de maand volgend op de maand waarin de opzeg werd betekend.

De bezetter ter bedde verklaart de onderlinge motivering te kennen en verzaakt er aan de huidige overeenkomst ooit te kwalificeren als een woninghuur/handelshuur om de daaruit voortvloeiende rechten te kunnen genieten.

Artikel 5: (Brand)veiligheid - aansprakelijkheid

De bezetter treft de nodige maatregelen om het ter beschikking gestelde goed en de omgeving voor brandgevaar te behoeden conform de geldende reglementaire, wettelijke en/of decretale bepalingen.

De bezetter is gehouden het OCMW te vrijwaren voor alle eventuele aanspraken van derden die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg zijn van de door hem georganiseerde activiteit.

De bezetter is aansprakelijk voor schade aan personen, goederen of voorwerpen, voor schade aan het gebouw, tenzij hij kan aantonen dat deze schade in geen geval te wijten is aan een fout of nalatigheid in het gebruik, de bewaking of het onderhoud in hoofde van de bezetter, zijn medewerkers of zijn publiek.

Het OCMW kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor schade inclusief brandschade veroorzaakt door de eventueel door de bezetter. Elke vastgestelde schade moet door de bezetter aan het OCMW gemeld worden.

Het OCMW kan in geen enkel geval aansprakelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen.

Artikel 6: Brandverzekering

De bezetter zal zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel, bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze; in dit verzekeringscontract zal de clausule “afstand van verhaal” ten opzichte van het OCMW opgenomen worden.

De bezetter sluit, op zijn kosten, een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid af.

Artikel 7: Overdracht – Intuitu personae karakter

Onderhavige overeenkomst wordt ten persoonlijke titel met de bezetter ter bedde gesloten. De bezetter ter bedde mag zijn recht toegekend bij onderhavige overeenkomst niet aan derden overdragen.

De bezetter ter bedde zal evenmin aan derden enig gebruiks- of genotsrecht op het goed kunnen toestaan.

Deze bepaling vormt een essentiële voorwaarde zonder dewelke het OCMW deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten.

Artikel 8: Einde overeenkomst

Bij het beëindigen van de bezetting moet de bezetter het goed volledig ontruimd en in een degelijke staat van onderhoud, rekening houdend met slijtage aan de constructies, ter beschikking stellen van het OCMW;

Partijen verklaren voor de heffing van de registratierechten de niet in getallen uitgedrukte last met betrekking tot deze overeenkomst te schatten op 5% van de jaarlijkse vergoeding.

Artikel 9: Geschillen en betwistingen

Voor de beslechting van geschillen voortvloeiend uit onderhavige overeenkomst, zijn enkel de rechtbanken van Antwerpen bevoegd.

Artikel 10: Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

het OCMW: Gemeenteplein 1, 2580 Putte.

de bezetter: OZCS Koepel Mgr. Donchelei 5, 2290 Vorselaar

De partijen verbinden zich ertoe aan elkaar onmiddellijk elke adreswijziging schriftelijk mee te delen.

Elke schriftelijke kennisgeving of betekening op het laatst meegedeelde adres wordt geacht geldig te zijn verricht, onverminderd het recht voor iedere partij om rekening te houden met het hem bekende werkelijke adres van vestiging.

Een kennisgeving per e-mail wordt eveneens als een schriftelijke kennisgeving beschouwd, mits ontvangst ervan kan worden bewezen, zoals door een ontvangstmelding met leesbevestiging of een antwoord op de e-mail.

Te Putte op .../08/2025

Voor het OCMW,

E. Kasprzak

Algemeen Directeur

Voor de bezetter,

Namens VZW OCZS Keerbergen

J. Bakelants

G. Smets

Burgemeester