



**VERKLARENDE NOTA**  
**RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN MAANDAG 4 MEI**  
**2020**

**Openbaar**

**GOEDKEURING NOTULEN VORIGE ZITTING**

**1. Goedkeuring notulen vorige zitting.**

OVERWEGEND GEDEELTE

*Juridische grondslag en bevoegdheden*

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 77 en 78, betreffende de bevoegdheden van de raad voor maatschappelijk welzijn.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018)

*Feiten, context en informatie*

De notulen van de raad van 2 maart 2020 worden voor goedkeuring ter inzage van de raadsleden gelegd. Er zijn geen opmerkingen geformuleerd, waardoor ze als goedgekeurd kunnen beschouwd worden.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de raad de notulen van 2 maart 2020 goed te keuren

**SECRETARIAAT**

**2. Digitale gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn**

OVERWEGEND GEDEELTE

*Juridische grondslag en bevoegdheden*

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 56 en 57, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018)

*Feiten, context en informatie*

Gezien de Coronacrisis kan volgens de laatste richtlijnen van de Vlaamse overheid een gemeenteraad/raad maatschappelijk welzijn digitaal of virtueel plaatsvinden.

De burgemeester heeft bij besluit van 23 april 2020 beslist dat de gemeenteraad en raad maatschappelijk welzijn van de stad Ieper op 4 mei 2020 omwille van dwingende redenen voor de volksgezondheid in het kader van de coronacrisis uitzonderlijk zal plaatsvinden achter gesloten deuren. Daarbij wordt door de burgemeester aan de gemeenteraadsleden voorgesteld om voor deze geplande zitting in te gaan op de mogelijkheid die geboden werd om tijdens deze federale fase van het crisisbeheer, digitaal te vergaderen. Hierdoor kunnen de raadsleden zich aan de regels van onder andere social distancing houden.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit het de raad akkoord te gaan met de voorgestelde werkwijze waarbij de gemeenteraad en raad maatschappelijk welzijn digitaal worden georganiseerd.

### 3. **Hoevegebouwen met 98a 67ca medegaande grond St Jan: beperkt openbare verkoop - voorwaarden: goedkeuring.**

OVERWEGEND GEDEELTE

#### Voorgeschiedenis

In zitting van 7 november 2017 besloot de Raad voor Maatschappelijk Welzijn het volgende:

- het volgende onroerend goed te koop aan te bieden: de hofstedegebouwen met medegaande grond gekend bij kadaster Ieper, 6e afdeling, sectie B, nrs. 75t en 75V en delen van nrs. 78B en 73D met een totale oppervlakte van 98a 67ca zoals aangegeven als lot 1 op het metingsplan van 15.06.2017 van landmeter Harm Boutte, alle in pacht van dhr en mevr. P. Descamps sinds 01.10.1982;
- de wijze van verkoop te bepalen op de beperkt openbare verkoop waarbij publiciteit wordt gevoerd en vervolgens schriftelijke biedingen kunnen gebeuren onder gesloten omslag en waarbij elkeen die het minimumbod uitbrengt, nadien wordt uitgenodigd in openbare zitting met het oog op opbieding;
- de minimale verkoopprijs te bepalen op 350.000,00 EUR;
- de koper, op voorwaarde dat tussen het O.C.M.W. en de pachter dienaangaande een akkoord wordt bereikt, bovenop de betaling van de koopsom de verplichting op te leggen een vergoeding van 54.500,00 EUR aan de pachter te betalen voor de door hem opgerichte gebouwen en uitgevoerde verbeteringswerken, inr uil waarvoor de pachter afstand doet van zijn aanspraken op een dergelijke vergoeding bij het verstrijken van de pacht;
- een notaris aan te stellen via de beurtrol en te gelasten met de volledige afhandeling van het dossier;
- het O.C.M.W. op de beperkt openbare verkoop te laten vertegenwoordigen door de O.C.M.W.-voorzitter en de O.C.M.W.-secretaris en hen te machtigen alle akten, processen-verbaal en stukken aangaande de beperkt openbare verkoop te ondertekenen;
- de hypotheekbewaarder te ontslaan van de verplichting ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van de akte.

Na advies van een door hemzelf aangestelde landmeter gaf de pachter in de zomer van 2019 te kennen niet te kunnen instemmen met een vergoeding van 54.500,00 EUR voor de door hem op eigen kosten opgerichte gebouwen en uitgevoerde werken. Deze hebben aan het voorwerp van de verkoop een meerwaarde gegeven die voormeld bedrag aanzienlijk overstijgt en 93.000,00 EUR bedraagt.

In zitting van 07.10.2019 besloot de Raad voor Maatschappelijk Welzijn rekening houdend met het addendum bij het schattingsverslag van de door het O.C.M.W. aangestelde landmeter Harm Boutte om de vergoeding te bepalen op 93.000,00 EUR in plaats van 54.500,00 EUR en om voor het overige alle voorwaarden zoals vastgelegd in zitting van 07.11.2017 te handhaven.

#### Juridische grondslag en bevoegdheden

het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 84, betreffende de bevoegdheden van het Vast Bureau.

de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018);

de pachtwet vervat in het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3 met als titel "Regels betreffende de pacht in het bijzonder";

de omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 03.05.2019 betreffende transacties van onroerende goederen door lokale besturen;

#### Feiten, context en informatie

De schattingsprijs van het OCMW zoals bepaald in het schattingsverslag van landmeter Harm Boutte van 20.10.2017 bedroeg 401.900,00 EUR. In dit bedrag was de met de pachter overeen te komen vergoeding voor zijn investeringen begrepen, maar aanvankelijk niet afzonderlijk gewaardeerd. Op basis van de door de pachter ingebrachte facturen werd de vergoeding voor de pachter bepaald op 54.500,00 EUR. Hierop bepaalde de Raad de minimale vraagprijs op 350.000,00 EUR en de vergoeding door een eventuele derde koper te betalen aan de pachter op 54.500,00 EUR.

De pachter liet hierop zelf een schatting uitvoeren en kwam op volgend bedrag: totale waarde te verkopen configuratie 338.000,00 EUR (245.000,00 EUR 'oorspronkelijk' OCMW-deel + 93.000,00 EUR waardevermeerdering gerealiseerd door de pachter).

Vervolgens werd door het O.C.M.W. aan landmeter Harm Boutte gevraagd om de investeringen van de pachter alsnog te waarderen. Hij waardeerde de investeringen door de pachter in dezelfde grootteorde.

Hierop heeft de Raad voor Maatschappelijk Welzijn in zitting van 07.10.2019 de vergoeding aangepast naar 93.000,00 EUR maar de minimale vraagprijs van 350.000,00 EUR onaangeroerd gelaten. Logischer was echter geweest om niet alleen de vergoeding te vermeerderen maar ook de vraagprijs aan te passen naar 308.900,00 EUR (401.900,00 EUR – 93.000,00 EUR). Het is dan ook wenselijk de verkoopvoorwaarden te hernemen.

Op grond van de omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 03.05.2019 betreffende transacties van onroerende goederen door lokale besturen moet een recent schattingsverslag worden aangevraagd voor onroerende transacties. Met "recent" wordt in de omzendbrief bedoeld "niet ouder dan twee jaar".

In het geactualiseerd schattingsverslag van 07.02.2020 raamt landmeter Harm Boutte de waarde nog steeds op 401.900,00 EUR inclusief de met de pachter overeengekomen vergoeding.

#### BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de raad voor maatschappelijk welzijn:

Art. 1. Het volgende onroerend goed te koop aan te bieden: de hofstedegebouwen met medegaande grond gekend bij kadaster Ieper, 6e afdeling, sectie B, nrs. 75t en 75V en delen van nrs. 78B en 73D met een totale oppervlakte van 98a 67ca zoals aangegeven als lot 1 op het metingsplan van 15.06.2017 van landmeter Harm Boutte, alle in pacht van dhr en mevr. P. Descamps sinds 01.10.1982.

Art. 2. De wijze van verkoop te bepalen op de beperkt openbare verkoop waarbij publiciteit wordt gevoerd en vervolgens schriftelijke biedingen kunnen gebeuren onder gesloten omslag en waarbij elkeen die het minimumbod uitbrengt, nadien wordt uitgenodigd in openbare zitting met het oog op opbieding.

Art. 3. De minimale verkoopprijs te bepalen op 308.900,00 EUR.

Art. 4. De koper, op voorwaarde dat tussen het O.C.M.W. en de pachter dienaangaande een akkoord wordt bereikt, bovenop de betaling van de koopsom de verplichting op te leggen een vergoeding van 93.000,00 EUR aan de pachter te betalen voor de door hem opgerichte gebouwen en uitgevoerde verbeteringswerken, in ruil waarvoor de pachter afstand doet van zijn aanspraken op een dergelijke vergoeding bij het verstrijken van de pacht.

Art. 5. Een notaris aan te stellen via de beurtrol en te gelasten met de volledige afhandeling van het dossier.

Art. 6. Het O.C.M.W. op de beperkt openbare verkoop te laten vertegenwoordigen door de voorzitter van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn en de algemeen directeur en hen te machtigen alle akten, processen-verbaal en stukken aangaande de beperkt openbare verkoop te ondertekenen.

Art. 7. De AAPD te ontslaan van de verplichting ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van de akte.

#### PATRIMONIUM

#### 4. **Ieper - Brielen: vraag tot toekenning van lange pacht van 27 jaar na bevoorrechte pachtoverdracht: goedkeuring.**

##### OVERWEGEND GEDEELTE

##### Voorgeschiedenis

In zitting van 17.02.2020 besloot het vast bureau het volgende:

- Kennis te nemen van en in te stemmen met de bevoorrechte pachtoverdracht op 01.01.2020 van de echtgenoten Paul Vanderstichele- Gerda Vanheule wonende Adriaansensweg 31 te Ieper-Brielen op de echtgenoten Michiel Latré – Heleen Vanderstichele wonende Adriaansensweg 31 te Ieper-Brielen;

- Aan de echtgenoten Michiel Latré - Heleen Vanderstichele een lange pacht van 27 jaar met ingang van 01.10.2020 toe te kennen op een gedeelte van het pachtgoed, zijnde de percelen landbouwgrond gekend bij kadaster Ieper, 4e afdeling, Brielen, sectie B, nrs. 0181A, 0183, 0184, 0185A, 0193A, 0200A en kadaster Ieper, 12e afdeling, sectie B, nrs. 0202, 0203, 0204A, 0208A, 0209A met een totale kadastrale oppervlakte van 13ha 55a 86ca waarbij in de pachtakte een

clausule wordt opgenomen op basis waarvan het O.C.M.W. leper zich de mogelijkheid voorbehoudt om de vereiste oppervlakte voor de inplanting van één windturbine uit het pachtgoed te onttrekken;  
- Het afsluiten van deze lange pacht te agenderen op een volgende zitting van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn.

#### Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, en in het bijzonder art. 84, §3, 8°, b.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018).

De pachtwet, ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3 getiteld "Regels betreffende de pacht in het bijzonder."

De partiële herziening van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van 8 maart 2018.

De visienota hernieuwbare energie goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van 4 november 2019.

#### Feiten, context en informatie

De echtgenoten Paul Vanderstichele- Gerda Vanheule wonende Adriaansensweg 31 te 8900 Ieper zijn pachter van 21ha06a90ca landbouwgrond gekend bij Kadaster Ieper, 4°afdeling, Brielen, sie B, nrs. 181a,183,184,185a,193a,199h,200a en 201a en Kadaster Ieper, 12°afdeling, sie B, nrs.202,203, 204a, 205,208az,208b en 209a , groot in totaal 21ha06a90ca en dit sedert 1 oktober 1986.

6 ha27a24ca grond is in gewone pacht, 14ha79a66ca is in lange pacht (eindigend 30.9.2020).

Bij aangetekende brief dd. 8/01/2020 delen de echtgenoten Paul Vanderstichele-Gerda Vanheule voornoemd mee dat zij hun pacht hebben overgedragen op hun dochter en schoonzoon, zijnde de echtgenoten Michiel Latré – Heleen Vanderstichele wonende Adriaansensweg 31 te Ieper op 1 januari 2020 en dat vanaf die datum de daadwerkelijke ingenottreding heeft plaats gehad.

Zoals de pachtwet het voorschrijft, werd van deze bevoorrechte pachtoverdracht kennis gegeven aan het O.C.M.W. via een aangetekend schrijven binnen de drie maanden volgend op de ingenottreding. Als gevolg treedt pachtvernieuwing in, hetgeen voor een gewone pacht inhoudt dat een nieuwe eerste pachtperiode van negen jaar ingaat op de verjaardag van de ingenottreding van de overdrager volgend op de kennisgeving. In casu zou dit zijn vanaf 1.10.2020.

Het pachtgoed kan opgesplitst worden in twee blokken ten noorden en ten zuiden van de Noorderring nl.

blok 1: groot 13ha55a86ca en blok 2: groot 7ha51a04ca.

Michiel Latré (°10.11.1993) en Heleen Vanderstichele (°18.03.1993) worden beiden in de loop van het jaar 27 jaar jong.

Bij mail dd. 15/01/2020 vragen de echtgenoten Latré -Vanderstichele voornoemd om een lange pacht van 27 jaar te verkrijgen op de totaliteit van het pachtgoed. Indien dit niet zou kunnen dan vragen ze een lange pacht van 27 jaar op blok 1, groot 13ha55a86ca.

Een pacht van 27 jaar kan voor beide partijen voordelig zijn: de pachter geniet een grotere bedrijfszekerheid en de verpachter geniet een hogere pachttopbrengst.

Indien wordt geopteerd voor een pacht van 27 jaar, kan deze door de verpachter op het einde opgezegd worden om de goederen te vervreemden (of voor eigen exploitatie). Tussentijdse opzeg door de verpachter is mogelijk voor industriegrond, maar kan enkel binnen de strikte voorwaarden van artikel 6 pachtwet. Gezien alle percelen op vandaag in agrarisch gebied gesitueerd zijn en in de overeenkomst niet als grond voor industriële doeleinden bestemd, omschreven kunnen worden én gezien een eventuele verlenging van de pacht zich pas binnen 27 jaar aandient, biedt artikel 6 in de praktijk geen opzegmogelijkheden indien eventueel een gedeelte van de betreffende percelen binnen een te creëren bedrijventerrein zouden komen te liggen.

In Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de stad bepaald. In acht genomen het advies van de dienst Omgeving en in het bijzonder het feit dat de percelen begrepen in blok 2 door de Provincie West-Vlaanderen als mogelijke zoekzone worden weerhouden met het oog op de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, worden deze percelen op vandaag beter niet opgenomen in de lange pacht. Voor blok 1, noordelijke deel, stelt zich principieel geen probleem om een lange pacht toe te staan.

Daarbij is er ook aandacht in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor de energiestructuur, meer bepaald wat betreft het plaatsen van windturbines. In de achtergrondnota opgesteld ter voorbereiding van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt de betreffende zone langs de Noorderring tussen de Veurnseweg en de Poperingseweg weerhouden als zoekzone in het kader

van het onderzoek naar geschikte locaties voor de plaatsing van windturbines. Gezien de voorziene lange duur van de pacht wordt met dit gegeven best rekening gehouden in de pachtakte zodat daar zo mogelijk toch een windturbine kan opgericht worden.

De jaarlijkse pachtprijs voor het pachtgoed ten noorden van de Noorderring bedraagt op vandaag 5786,06 euro. Ten zuiden van de ring komt dit op een bedrag van 2947,42 euro. Deze pachtopbrengst wordt in geval van een lange pacht van 27 jaar verhoogd met 50 %. Dit betekent dus een vermeerdering van 2893,03 euro voor het noordelijk gedeelte.

#### BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de Raad voor Maatschappelijk Welzijn:

Artikel 1: Aan de echtgenoten Michiel Latré - Heleen Vanderstichele een lange pacht van 27 jaar als bedoeld in artikel 8§2 van de pachtwet met ingang van 01.10.2020 toe te kennen op een gedeelte van het pachtgoed, zijnde de percelen landbouwgrond gekend bij kadaster Ieper, 4e afdeling, Brielen, sectie B, nrs. 0181A, 0183, 0184, 0185A, 0193A, 0200A en kadaster Ieper, 12e afdeling, sectie B, nrs. 0202, 0203, 0204A, 0208A, 0209A met een totale kadastrale oppervlakte van 13ha 55a 86ca waarbij in de pachtakte een clause wordt opgenomen op basis waarvan het O.C.M.W. Ieper zich de mogelijkheid voorbehoudt om de vereiste oppervlakte voor de inplanting van één windturbine uit het pachtgoed te onttrekken.

Artikel 2: Op basis van de beurtrol een notaris te gelasten met de samenstelling van dit dossier en het verlijden van de authentieke pachtakte.

Artikel 3: Volmacht te verlenen aan de algemeen directeur en de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn om de pachtakte en alle medegaande stukken te ondertekenen.

#### OPENBAAR DOMEIN

#### 5. Renovatiewerken Menenstraat 19 - Goedkeuring werkwijze, lastvoorwaarden en wijze van gunnen

##### OVERWEGEND GEDEELTE

##### Juridische grondslag en bevoegdheden

het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 84, betreffende de bevoegdheden van het Vast Bureau.

de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018)

##### Feiten, context en informatie

Het appartement, Menenstraat 19 is aan grondige renovatie onderhevig vooraleer het opnieuw verhuurd kan worden. Op heden zijn er verschillende gebreken en voldoet het appartement niet meer aan de geldende kwaliteitsnormen. Het gebouw dient op verschillende vlakken aangepakt te worden. De structuur en indeling van het gebouw kan echter wel behouden blijven. Aangezien het voorzien van nieuwe ramen aan de voorzijde vergunningsplichtig is maar kan aangevraagd worden zonder architect, is besloten om het project te laten opvolgen door de eigen stadsdiensten. Daarnaast kunnen bepaalde werken door de eigen technische dienst uitgevoerd worden en dient voor deze onderdelen enkel de aankoop van materialen te gebeuren.

De werken worden bijgevolg als volgt geraamd :

Omschrijving	prijs	prijs incl btw
Nieuwe inrichting bovenverdieping.	€ 12 000,00	€ 12 720,00
Elektriciteit + ventilatie : aankoop materialen (werken met eigen personeel).	€ 18 000,00	€ 21 780,00
Sanitair en verwarming aankoop materialen (werken met eigen personeel).	€ 28 000,00	€ 33 880,00
Vloerbekleding (vinyl/laminaat).	€ 5 000,00	€ 5 300,00
Alle schrijnwerk vervangen + afwerken.	€ 36 000,00	€ 38 160,00
Goten vervangen/dak uitbouw renoveren/afbraak schouw.	€ 12 000,00	€ 12 720,00
Gevelrenovatie achtergevel (isoleren) + herstel.	€ 15 000,00	€ 15 900,00
Upgrade toestellen keuken aankoop materialen (werken met eigen personeel).	€ 1 500,00	€ 1 815,00

Badkamer meubels + douche + toilet aankoop materialen (werken met eigen personeel).	€ 5 000,00	€ 6 050,00
Timmerwerk (deuren, plinten,...).	€ 6 000,00	€ 6 360,00
Nutsaansluitingen	€ 1 500,00	€ 1 590,00
Onvoorziene werken.	€ 10 000,00	€ 10 600,00
	totaal	€ 150 000,00 € 166 875,00

De beperkte percelen die uitbesteed worden kunnen tot stand komen ingevolge respectieve onderhandelingsprocedures zonder voorafgaande bekendmaking. De aankoop van de diverse materialen kan mits toepassing van eenvoudige prijsaanvragen aan diverse leveranciers.

Financiële gevolgen

Jaar	Budgetartikel	Budget	Reeds vastgelegd	Oud beschikbaar	Voorgesteld	Nieuw beschikbaar	Datum consultatie
2020	ACO 005011/0050-1/221007	450.000,00					25/02/2020

Op dit budgetartikel is een bedrag ingeschreven van 450.000,00 EUR, waarvoor 200.000,00 EUR gereserveerd voor de uitvoering van dit project.

**BESCHIKKEND GEDEELTE**

Op basis van deze overwegingen besluit de Raad voor Maatschappelijk Welzijn :

Artikel 1 : akkoord te gaan met de voorgestelde werkwijze voor het renoveren van appartement op adres Menenstraat 19.

Artikel 2 : de uit te besteden percelen te gunnen ingevolge een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.

Artikel 3 : de aankoop van de materialen voor de werken met eigen personeel te gunnen mits eenvoudige prijsvraag aan diverse leveranciers (opdrachten van beperkte waarde).

Artikel 4 : de kosten van de renovatiewerken te financieren met het krediet ingeschreven op artikel ACO 005011/0050-1/221007 van het budget 2020.

Artikel 5 : het vast bureau te gelasten met de uitvoering van deze beslissing.

**MEDEDELINGEN**

**6. Mededelingen.**

Algemeen directeur

Voorzitter

Stefan Depraetere

Ann-Sophie Himpe