

Notulen van de zitting van de gemeenteraad van donderdag 21 december 2023

Aanwezig: Yari Van Kaer, voorzitter van de raad
Jurgen Bauwens, burgemeester
Petra Verstappen, Ilse Poppe, Tom Baert, schepenen
Rik Daelman, Dominique Roelandt, Kelly Van Nieuland, Renaat Decorte, André De Maere, Bart Waterschoot, Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Annelies Fierens, Aurélie Willaerts, Luc Maes, Steven Van Oost, Gustaaf De Beule, Sofie Rupus, raadsleden
Raf Smet, adjunct-algemeen directeur
Bram Collier, algemeen directeur

Verontschuldigd: Guido De Cock, derde schepen
Yves Heylen, raadslid

Afwezig: -

De voorzitter opent de vergadering om 19.35 uur.

Voor de aanvang van de zitting wordt aan de inwoners de mogelijkheid gegeven om vragen te stellen van 19.00 uur tot 19.30 uur.

Goedkeuren notulen

1. Goedkeuren notulen vorige zitting

Openbaar

Financiën

2 Vaststelling aangepaste lijst nominatieve toelagen 2023

Toelichting

De lijst nominatieve toelagen vormt geen verplicht onderdeel meer van het meerjarenplan of de meerjarenplanaanpassing.

De gemeenteraad is conform art 41 §2 23° van het decreet lokaal bestuur bevoegd om de nominatieve toelagen vast te stellen.

Juridisch kader en motivering

Het decreet lokaal bestuur.

Besluit

Artikel 1 : De aangepaste lijst met nominatieve subsidies 2023, zoals bijgevoegd in bijlage, wordt vastgesteld.

3 Vaststelling lijst nominatieve toelagen 2024

Toelichting

De lijst nominatieve toelagen vormt geen verplicht onderdeel meer van het meerjarenplan of de meerjarenplanaanpassing.

De gemeenteraad is conform art 41 §2 23° van het decreet lokaal bestuur bevoegd om de nominatieve toelagen vast te stellen.

Juridisch kader en motivering

Het decreet lokaal bestuur.

Besluit

Artikel 1 : De lijst met nominatieve subsidies 2024, zoals bijgevoegd in bijlage, wordt vastgesteld.

4 Vaststelling meerjarenplanaanpassing 4 2020 - 2026.

Toelichting

Conform art 249 van het Decreet Lokaal Bestuur dient de gemeenteraad zijn deel (het deel gemeente) van de meerjarenplanaanpassing 4 2020 - 2026 vast te stellen.

Juridisch kader en motivering

Het Decreet Lokaal bestuur.

Met 10 stemmen voor (Jurgen Bauwens, Petra Verstappen, Ilse Poppe, Tom Baert, Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Aurélie Willaerts, Luc Maes, Yari Van Kaer, Sofie Rupus), 9 onthoudingen (Rik Daelman,

Dominique Roelandt, Kelly Van Nieuland, Renaat Decorte, André De Maere, Bart Waterschoot, Annelies Fierens, Steven Van Oost, Gustaaf De Beule)

Besluit

Artikel 1 : De meerjarenplanaanpassing 4 2020 - 2026, zoals bijgevoegd in bijlage, wordt voor het deel gemeente vastgesteld.

Stemverklaring

Raadslid Fierens : Ongeacht dat de schuldenlast quasi gelijk blijft doordat aan lage rente kon worden geleend en gespreid over 30 jaar, stellen wij vast dat de financiële ruimte wordt gecreëerd door budgetten en plannen uit te stellen naar een volgende legislatuur, gebouwen en gronden te verkopen en de beschikbare budgetten naar slechts een paar grote projecten te laten stromen en er weinig over is voor ander beleid.

Zo worden budgetten voor onderhoud en renovatie van Blauwendael alweer verschoven, budgetten voor onderhoud openbaar domein en aanleg kwalitatieve fietspaden worden gereduceerd.

Anderzijds zal de aanleg van de omgeving gemeentehuis en nieuwe parking niet de voorziene 750.000 euro maar 1.250.000 euro kosten en werd een dading van 800.000 betaald voor de bouw van de Meermin aan de architecten en aannemers.

Het bestuur blijft inzetten op de verkoop van onroerende goederen: Gerstekot, oude school ruiter, pastorijs centrum, oud gemeentehuis, noodwoning zullen het komende jaar worden verkocht... En verkopen is verarmen. Daartegenover wordt de bouw van een nieuwe academie in het centrum niet opgenomen in de planning en brengen tussentijdse oplossingen ook kosten met zich mee.

Raadslid De Beule : Groen onthoudt zich omdat de voorliggende planning niet voorziet in enige vorm van investering gedurende drie jaar, de duur van een halve legislatuur! Dit vertaalt zich ondermeer in het nagenoeg ontbreken van uitvoering van de diverse plannen in verband met klimaat, waterbeheersing, droogte. De raad besliste in 2018 om het mobiliteitsplan te herzien, zes jaar later werd dit nog niet voorgelegd, laat staat dat er conform het nieuwe plan gehandeld kan worden.

Verder merken we dat het meerjarenbeleidsplan uitblinkt in vaagheid en vooruitschuiven in de toekomst. Of denk men aan afstel? Belangrijke voorbeelden zijn de aanpak van Blauwendael en de accommodatie van de academie. Vaagheid ook wat betreft vrijwaren van open ruimtes en groen areaal.

Tenslotte lijken sommige voorziene budgetten wel heel krap, 1500 euro om ouderen te faciliteren in hun thuissituatie? Hoe dan?

We stevenen af op enkele jaren stilstand en als er toch investeringen komen in 2025 en 2026 dan zal het financiële plaatje er anders uitzien. De autofinancieringsmarge kan maar één keer aangesproken worden.

We gaan, hoe dan ook, naar een krappe beleidsruimte de komende jaren.

Burgemeester Bauwens : In tijden van een stijgende inflatie met loonindexeringen en door de stijgende bijdragen voor politie en brandweer heeft het bestuur ertoe aangezet om vorig jaar in 2022 de meerjarenplanning bij te sturen.

Er werd een budgetoefening gemaakt waarbij er vooral intern werd gekeken hoe bespaard kon worden. Over-budgettering werd weggewerkt en werd er extra bespaard op de werkingskosten.

De belastingvermindering voor alleenstaanden is, zoals beloofd, ingegaan in 2023, eveneens blijven alle subsidiereglementen voor onze verenigingen overeind.

Door deze inspanningen kan de meerderheid een kerngezond financieel rapport voorleggen met een autofinancieringsmarge tegen 2026 van 1.126.401 euro. Dit bedrag zorgt ervoor dat de volgende beleidsploeg over minstens 16miljoen euro kan beschikken om nieuwe investeringen aan te gaan.

We hebben in 2019 een lening aangegaan van 30 miljoen euro met een vaste rentevoet van 1,35% . Zelfs de gecorrigeerde autofinancieringsmarge die leningen terugbrengt op 12,5 jaar geeft een positief resultaat van 476.881 euro.

Dit zorgt er zelfs voor dat onze inwoners nu 20% minder afbetalen per inwoner dan bijvoorbeeld in 2014.

Per inwoner betalen we nu 202 EURO af ipv in 2014 256 euro. Het huidige bestuur geeft het volgende bestuur dus heel wat financiële ondanks wat doemdenkers de bevolking willen doen geloven.

5 Goedkeuring deel OCMW van de meerjarenplanaanpassing 4 2020 - 2026.

Toelichting

Conform art 249 van het Decreet Lokaal Bestuur dient de raad voor maatschappelijk welzijn zijn deel (het deel OCMW) van de meerjarenplanaanpassing 4 2020 - 2026 vast te stellen.

De gemeenteraad dient vervolgens het deel OCMW van deze meerjarenplanaanpassing goed te keuren.

Juridisch kader en motivering

Het Decreet Lokaal bestuur.

Met 10 stemmen voor (Jurgen Bauwens, Petra Verstappen, Ilse Poppe, Tom Baert, Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Aurélie Willaerts, Luc Maes, Yari Van Kaer, Sofie Rupus), 9 onthoudingen (Rik Daelman, Dominique Roelandt, Kelly Van Nieuland, Renaat Decorte, André De Maere, Bart Waterschoot, Annelies Fierens, Steven Van Oost, Gustaaf De Beule)

Besluit

Artikel 1 : De meerjarenplanaanpassing 4 2020 - 2026, zoals bijgevoegd in bijlage, wordt voor het deel OCMW goedgekeurd.

Stemverklaring

Raadslid Fierens : Ongeacht dat de schuldenlast quasi gelijk blijft doordat aan lage rente kon worden geleend en gespreid over 30 jaar, stellen wij vast dat de financiële ruimte wordt gecreëerd door budgetten en plannen uit te stellen naar een volgende legislatuur, gebouwen en gronden te verkopen en de beschikbare budgetten naar slechts een paar grote projecten te laten stromen en er weinig over is voor ander beleid.

Zo worden budgetten voor onderhoud en renovatie van Blauwendael alweer verschoven, budgetten voor onderhoud openbaar domein en aanleg kwalitatieve fietspaden worden gereduceerd.

Anderzijds zal de aanleg van de omgeving gemeentehuis en nieuwe parking niet de voorziene 750.000 euro maar 1.250.000 euro kosten en werd een dading van 800.000 betaald voor de bouw van de Meermin aan de architecten en aannemers.

Het bestuur blijft inzetten op de verkoop van onroerende goederen: Gerstekot, oude school ruiter, pastorijs centrum, oud gemeentehuis, noodwoning zullen het komende jaar worden verkocht... En verkopen is verarmen. Daartegenover wordt de bouw van een nieuwe academie in het centrum niet opgenomen in de planning en brengen tussentijdse oplossingen ook kosten met zich mee.

Raadslid De Beule : Groen onthoudt zich omdat de voorliggende planning niet voorziet in enige vorm van investering gedurende drie jaar, de duur van een halve legislatuur! Dit vertaalt zich ondermeer in het nagenoeg ontbreken van uitvoering van de diverse plannen in verband met klimaat, waterbeheersing, droogte. De raad besliste in 2018 om het mobiliteitsplan te herzien, zes jaar later werd dit nog niet voorgelegd, laat staat dat er conform het nieuwe plan gehandeld kan worden.

Verder merken we dat het meerjarenbeleidsplan uitblinkt in vaagheid en vooruitschuiven in de toekomst. Of denk men aan afstel? Belangrijke voorbeelden zijn de aanpak van Blauwendael en de accommodatie van de academie. Vaagheid ook wat betreft vrijwaren van open ruimtes en groen areaal.

Tenslotte lijken sommige voorziene budgetten wel heel krap, 1500 euro om ouderen te faciliteren in hun thuissituatie? Hoe dan?

We stevenen af op enkele jaren stilstand en als er toch investeringen komen in 2025 en 2026 dan zal het financiële plaatje er anders uitzien. De autofinancieringsmarge kan maar één keer aangesproken worden.

We gaan, hoe dan ook, naar een krappe beleidsruimte de komende jaren.

Burgemeester Bauwens : In tijden van een stijgende inflatie met loonindexeringen en door de stijgende bijdragen voor politie en brandweer heeft het bestuur ertoe aangezet om vorig jaar in 2022 de meerjarenplanning bij te sturen.

Er werd een budgetoefening gemaakt waarbij er vooral intern werd gekeken hoe bespaard kon worden. Over-budgetteringen werden weggewerkt en werd er extra bespaard op de werkingskosten.

De belastingvermindering voor alleenstaanden is, zoals beloofd, ingegaan in 2023, eveneens blijven alle subsidiereglementen voor onze verenigingen overeind.

Door deze inspanningen kan de meerderheid een kerngezond financieel rapport voorleggen met een autofinancieringsmarge tegen 2026 van 1.126.401 euro. Dit bedrag zorgt ervoor dat de volgende beleidsploeg over minstens 16miljoen euro kan beschikken om nieuwe investeringen aan te gaan.

We hebben in 2019 een lening aangegaan van 30 miljoen euro met een vaste rentevoet van 1,35% . Zelfs de gecorrigeerde autofinancieringsmarge die leningen terugbrengt op 12,5 jaar geeft een positief resultaat van 476.881 euro.

Dit zorgt er zelfs voor dat onze inwoners nu 20% minder afbetalen per inwoner dan bijvoorbeeld in 2014. Per inwoner betalen we nu 202 EURO af ipv in 2014 256 euro. Het huidige bestuur geeft het volgende bestuur dus heel wat financiële ondanks wat doemdenkers de bevolking willen doen geloven.

Patrimonium

6 Patrimonium : Aanpassing modaliteiten verkoop gronden en gebouwen Vinkenlaan (gewezen camping Gerstekot)

Toelichting

De raad besliste op 28 juni 1996 de gronden en gebouwen van de camping langs de Vinkenlaan aan te kopen.

Om de verdere exploitatie van de camping te garanderen werd op 06 september 1996 door de raad beslist een recht van erfpacht te verlenen voor deze percelen grond en gebouwen langs de Vinkenlaan.

In uitvoering van deze beslissing werd op 29 november 1996 de erfpachtakte tussen de gemeente Waasmunster en VZW VKT Gerstekot-Durmeland verleden voor burgemeester Eric Van Mele.

Na verloop van tijd bleken diverse belangrijke investeringen nodig te zijn om de infrastructuur van camping Gerstekot te laten voldoen aan de actuele normen van comfort.

In artikel 11 van de oorspronkelijke erfpachtakte van 29 november 1996 was bedongen dat de erfpachter zich ertoe verbindt om de regelgeving op gebied van kampeerterrein zo goed als mogelijk na te leven en de eventuele aanpassingswerken die hieruit zouden kunnen voortvloeien binnen de gestelde termijnen uit te

voeren. De erfpachter is tevens gehouden het goed te onderhouden en alle herstellingen, welke deze ook moge wezen, eraan uit te voeren. De eigenaar zal tot geen enkele herstelling gehouden zijn. VKT Gerstekot vroeg bij schrijven van 09 mei 2007 of het gemeentebestuur bereid was om de vereiste investeringen te laten uitvoeren of te financieren mits aanpassing van de jaarlijkse retributie voor de erfpacht.

Er werd een kostprijsraming van deze investeringen gemaakt.

Het gemeentebestuur verklaarde zich bereid de nodige investeringen uit te voeren of te financieren op voorwaarde dat :

1)de verzaking aan het recht van natrekking vastgesteld in artikel 6 van de erfpachtakte werd ingetrokken

2)de jaarlijkse retributie werd verhoogd met het bedrag van de jaarlijkse leningslast van de lening nodig voor de financiering van de investeringen

3)hogergenoemde bepaling uit artikel 11 van de erfpachtakte werd aangepast

Er werd een ontwerp van akte met betrekking tot de wijziging van de modaliteiten van de erfpachtakte opgesteld.

VKT Gerstekot verklaarde zich akkoord met de voorgestelde wijziging van de erfpachtakte

De gemeenteraad besliste op 31 januari 2008 om het ontwerp van akte houdende wijziging modaliteiten van de erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Waasmunster en VZW VKT Gerstekot-Durmeland voor de percelen grond en gebouwen langs de Vinkenlaan dd.29/11/1996 goed te keuren.

In uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van 31 januari 2008 werd op 6 maart 2008 de akte tot wijziging van de modaliteiten van de erfpachtovereenkomst verleden.

Door de verminderde interesse voor het kampeertoerisme in Waasmunster bleven de voorbije jaren veel kampeerplaatsen onbezet. Hierdoor daalden de inkomsten van VKT Gerstekot-Durmeland vzw sterk waardoor zij een aanzienlijke betalingsachterstand opliepen van de erfpachtvergoeding.

In onderling overleg tussen het gemeentebestuur en VKT Gerstekot-Durmeland vzw werd overeengekomen om de gemeenteraad voor te stellen de erfpachtovereenkomst vervroegd te ontbinden.

De gemeenteraad besliste op 19 december 2019 over te gaan tot de beëindiging in onderling akkoord van de erfpachtovereenkomst met VKT Gerstekot VZW voor de percelen grond en gebouwen langs de Vinkenlaan. Er werd wel een voorlopig recht van toegang over de huidige toegangsweg en een recht van gebruik van de op haar perceel aanwezige riolering te verlenen om de verdere exploitatie van de camping op het niet gemeentelijk terrein niet in het gedrang te brengen.

Bovendien werd beslist dat VKT Gerstekot-Durmeland vzw het huidige hoofdgebouw met kantine en sanitair en de kampeerplaatsen op de zuidelijke grens van het gemeentelijk terrein kon huren van het gemeentebestuur tot 30 juni 2020.

Op 9 maart 2020 besliste het schepencollege een marktbevraging te organiseren in het kader van de vermarkting van de percelen van de vroegere camping. Deze marktbevraging werd begeleid door Rasschaert advocaten.

Op basis van de resultaten van de marktbevraging werd een bestek opgemaakt voor de vermarkting van de gronden en gebouwen langs de Vinkenlaan (ex camping Gerstekot)

Dit bestek werd in zitting van 17 december 2020 door de gemeenteraad goedgekeurd.

Het College van Burgemeester en Schepenen startte in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2020 de vermarkttingsprocedure conform het bestek op

Er werden 2 kandidaturen conform het bestek ingediend

Beide kandidaten lieten weten hun kandidatuur in te trekken

Bij akte van beëindiging van de erfpacht die op 28 september 2022 werd verleden voor notaris Liesbeth Muller werd het voormeld recht van toegang ten gunste van VKT Gerstekot VZW stop gezet

De gronden en de gebouwen werden ondertussen het mikpunt van vandalisme en sluikstorten

Het gemeentebestuur heeft zelf geen plannen voor de ontwikkeling van de site

Daarom besliste de gemeenteraad in zitting van 25 mei 2022 om de gronden via Biddit openbaar te verkopen

De online biedingen startten op 7 november 2022 en werden gesloten op 15 november 2022. Er werd geen bod uitgebracht.

Er meldden zich ondertussen wel kandidaat-kopers aan die geïnteresseerd zijn mits de verkoop kan doorgaan onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Er werd bij het Agentschap Binnenlands Bestuur navraag gedaan of een verkoop uit de hand met opschortende voorwaarde mogelijk is. Hierop werd positief geantwoord omdat het gemeentebestuur kan aantonen dat het verschillende pogingen heeft ondernomen om het onroerend goed via een openbare procedure te vermarkten. Voorwaarde is dat het goed minstens verkocht wordt aan schattingswaarde.

Om te vermijden dat de verkoop wordt aangevochten is het raadzaam om het goed toch terug op de markt te brengen in een openbare procedure maar met de mogelijkheid van aankoop onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een omgevingsvergunning conform de bestemming op het gewestplan. Er wordt voorgesteld om een procedure met biedingen onder gesloten omslag te voeren.

In de verkoopvoorwaarden zal de optie voor de kandidaat koper worden opgenomen dat de aankoop kan gebeuren onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een omgevingsvergunning. De kandidaat koper moet zich er in dat geval toe verbinden om binnen een termijn van 24 maanden na toewijs een

omgevingsvergunningsaanvraag voor een project conform de bestemming op het gewestplan in te dienen en de omgevingsvergunningsprocedure hiervoor tot in laatste aanleg uit te putten. De kandidaat koper moet zich er in een aankoopbelofte toe verbinden om bij het definitief worden van de verkregen omgevingsvergunning het goed aan te kopen. Bij het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning moet de kandidaat koper binnen de week na het definitief worden van de beslissing over de omgevingsvergunning aan het gemeentebestuur schriftelijk meedelen of hij afziet van de aankoop of alsnog de aankoopoptie wil lichten.

Bovendien mag de grond niet worden gebruikt voor het oprichten van weekendverblijven of vakantiewoningen en moet het terrein in 1 geheel worden bewaard. Het terrein mag niet worden verkaveld. De kandidaat koper moet zich er in een aankoopbelofte toe verbinden om bij het definitief worden van de verkregen omgevingsvergunning het goed aan te kopen.

Bij het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning in laatste aanleg moet de kandidaat koper binnen de week na het definitief worden van de beslissing over de omgevingsvergunning aan het gemeentebestuur schriftelijk meedelen of hij afziet van de aankoop of alsnog de aankoopoptie wil lichten.

Omdat in de gemeenteraadsbeslissing van 25 mei 2022 expliciet werd bepaald dat de verkoop via Biddit moest gebeuren wordt de verkoop onder de gewijzigde voorwaarden opnieuw aan de gemeenteraad voorgelegd.

Juridisch kader en motivering

Het gemeenteraadsbesluit van 28 juni 1996 houdende aankoop gronden en gebouwen langs de Vinkenlaan
Het gemeenteraadsbesluit van 06 september 1996 houdende beslissing verlening recht van erfpacht percelen grond en gebouwen langs de Vinkenlaan.

De erfpachtakte tussen de gemeente Waasmunster en VZW VKT Gerstekot-Durmeland verleden voor burgemeester Eric Van Mele op 29 november 1996.

Het gemeenteraadsbesluit van 31 januari 2008 houdende aanpassing van de erfpachtovereenkomst voor de percelen grond en gebouwen langs de Vinkenlaan met VKT Gerstekot-Durmeland vzw.

De akte tot wijziging van de modaliteiten van de erfpachtovereenkomst door de gemeente Waasmunster aan VKT Gerstekot-Durmeland vzw verleden voor notaris Jan Muller op 6 maart 2008.

Het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2019 tot beëindiging in onderling akkoord van de erfpachtovereenkomst met VKT Gerstekot VZW op 31 december 2019

De akte van beëindiging van de erfpacht verleden voor notaris Liesbeth Muller op 28 september 2022
Het Decreet Lokaal Bestuur

Het bestek voor de vermarkting van de percelen grond en gebouwen langs de Vinkenlaan opgesteld op basis van de hierover georganiseerde marktbevraging

Het opmetingsplan van de te vermarkten grond opgemaakt door Studiegroep Irtas te Sint-Niklaas op 30 november 2020

Het opmetingsplan van minnelijke grensbepaling opgemaakt door Studiegroep Irtas te Sint-Niklaas op 04 januari 2021

Het schattingsverslag van de te vermarkten grond opgemaakt door Landmeter-expert Willy Durinck te Waasmunster op 12 november 2020 zoals aangepast op 9 december 2020. Bij brief van 7 december 2023 bevestigde landmeter-expert Willy Durinck dat de waarde van het eigendom vastgesteld in het schattingsverslag tot op heden kan behouden blijven.

Het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2020 houdende goedkeuring bestek vermarkting gronden en gebouwen Vinkenlaan – ex camping Gerstekot

Het gemeenteraadsbesluit van 25 mei 2022 om de gronden en gebouwen in de Vinkenlaan via Biddit openbaar te verkopen

Met 11 stemmen voor (Jurgen Bauwens, Petra Verstappen, Ilse Poppe, Tom Baert, Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Aurélie Willaerts, Luc Maes, Gustaaf De Beule, Yari Van Kaer, Sofie Rupus), 6 stemmen tegen (Rik Daelman, Dominique Roelandt, Kelly Van Nieuland, André De Maere, Bart Waterschoot, Annelies Fierens), 2 onthoudingen (Renaat Decorte, Steven Van Oost)

Besluit

Art.1 : De gronden en de er op aanwezige opstallen gelegen in de recreatiezone langs de Vinkenlaan te Waasmunster, kadastraal gekend Waasmunster 1ste afdeling Sectie A nr 951 D en zonder nr. aangeduid als lot 1 en lot 2 op het opmetingsplan opgemaakt door Studiegroep Irtas te Sint-Niklaas op 04 januari 2021 met een gezamenlijke oppervlakte van 9716,55m², openbaar te verkopen via een procedure met biedingen onder gesloten omslag mits minstens de verkoopprijs van 100,00 euro/m², vastgesteld in het schattingsverslag van de te vermarkten grond opgemaakt door Landmeter-expert Willy Durinck te Waasmunster op 9 december 2020 en bevestigd bij brief van 7 december 2023, wordt behaald.

Bovendien mag de grond niet worden gebruikt voor het oprichten van weekendverblijven of vakantiewoningen en moet het terrein in 1 geheel worden bewaard. Het terrein mag niet worden verkaveld. Dit beding wordt expliciet opgenomen in de verkoopvoorwaarden en de authentieke akte en geldt zowel voor de koper als voor zijn rechtsopvolgers.

In de verkoopvoorwaarden zal de optie voor de kandidaat-koper worden opgenomen dat de aankoop kan gebeuren onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een omgevingsvergunning. De kandidaat

koper moet zich er in dat geval toe verbinden om binnen een termijn van 24 maanden na aanvaarding van zijn bod een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen en de vergunningsprocedure tot in laatste aanleg uit te putten. De kandidaat-koper moet zich er in een aankoopbelofte toe verbinden om bij het definitief worden van de verkregen omgevingsvergunning het goed aan te kopen. Indien de kandidaat-koper nalaat om tijdig een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen of om de omgevingsvergunningsaanvraag tot en met laatste aanleg uit te putten, zal hij aan het gemeentebestuur een vergoeding verschuldigd zijn van 10% van het gedane bod.

Bij het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning moet de kandidaat koper binnen de week na het definitief worden van de beslissing over de omgevingsvergunning aan het gemeentebestuur schriftelijk meedelen of hij afziet van de aankoop of alsnog de aankoopoptie wil lichten.

Art.2 : Het College van Burgemeester en Schepenen wordt opdracht gegeven het nodige te doen voor de praktische uitvoering van onderhavige beslissing. De voorzitter van de gemeenteraad, hiertoe bijgestaan door de algemeen directeur wordt opdracht gegeven om conform de bepalingen van artikel 289 van het decreet lokaal bestuur alle documenten in uitvoering van deze beslissing namens de gemeente Waasmunster te ondertekenen.

Art.3 : Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van artikelen 285 tot en met 287 van het decreet lokaal bestuur.

Stemverklaring

Raadslid Daelman : De Open Vld-fractie stemt tegen de verkoop van dit patrimonium en wel om volgende redenen:

1. In 1996 heeft het toenmalige gemeentebestuur deze gronden aangekocht en via erfpachttakte tegen betaling ter beschikking gesteld van de toenmalige campinguitbater Gerstekot. De ontvangen huurgelden kwamen overeen met de geleende geldsom (geen gebruik van belastinggelden).
2. Onbegrijpelijk dat de huidige bestuursmeerderheid nu opnieuw een stuk patrimonium wenst te verkopen, net zoals in het recente verleden al is gebeurd met het politiekantoor, Onder den Toren, Hoogendonck en binnenkort ook nog het gemeentehuis
3. Open Vld heeft zich steeds verzet tegen de uitverkoop van gemeentelijk patrimonium, zeker wanneer de opbrengsten verdwijnen in de bodemloze financiële put van de gemeente.
4. De gronden in de Vinkenlaan zijn volgens het Gewestplan bestemd voor verblijfsrecreatie: enerzijds zouden deze gronden nog een waardevolle invulling kunnen krijgen voor toekomstige gemeentelijke noden en anderzijds heeft de gemeente na de verkoop geen of weinig invloed meer op de private invulling ervan, zelfs niet bij een opschortende voorwaarde tot het uitputten van de vergunningsaanvraag.
5. Elke beslissing van deze bestuursmeerderheid staat in het teken van de uitverkoop van patrimonium om aangegane schulden te compenseren.

7. Patrimonium : toekenning recht van opstal en ondergrondse erfdiensbaarheid voor nutsleidingen aan VZW Arruhama

Toelichting

Reeds meer dan 30 jaar gebruikt VZW Arruhama een houten gebouw van het gemeentebestuur op de terreinen van het jeugdcentrum in de Rivierstraat als gebedsruimte en leslokaal voor islamitische godsdienst.

Dit gebouw verkeert in slechte staat en VZW Arruhama wenst met eigen middelen een nieuw gebouw op te richten op dezelfde locatie.

De gronden van het jeugdcentrum zijn volgens het gewestplan gelegen in zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Op 3 mei 2022 bekwam vzw Arruhama een bouwvergunning voor het oprichten van een gebedsruimte en leslokalen (dossiernummer I/2022/00013) op de locatie van het huidige houten gebouw

VZW Arruhama wenst zekerheid te hebben dat ze de door haar opgerichte gebouwen gedurende een lange periode kan blijven gebruiken

Om de vzw deze zekerheid naar de toekomst te bieden zonder financiële implicaties voor het gemeentebestuur wordt voorgesteld om een recht van opstal voor 99 jaar te verlenen aan vzw Arruhama onder volgende voorwaarden :

* Kostprijs :

- Recht van opstal zelf wordt kosteloos toegestaan.

- Alle kosten verbonden aan de opmaak van het recht van opstal (notariskosten, opmetingsplan,...) inclusief het leveringsrecht zijn ten laste van vzw Arruhama

* Einde :

- Alle opstallen worden op het einde van de looptijd volgens de keuze van het gemeentebestuur verwijderd of kosteloos overgedragen aan het gemeentebestuur

- Vroegtijdige beëindiging : het gemeentebestuur heeft de mogelijkheid het recht van opstal vroegtijdig te beëindigen indien de VZW ophoudt te bestaan, fusioneert,... of indien de gebouwen worden gebruikt voor andere activiteiten dan gebedsruimte of leslokaal.

* Bijkomende afspraken

- In het kader van de mobiliteit dient rekening te worden gehouden met de draagkracht van de omgeving. De parkeerdruk wordt gespreid over de omliggende straten en de parking in de Gentstraat. Er wordt niet geparkeerd op het terrein van het jeugdcentrum.
 - De opstalhouder houdt rekening met de werking van de andere verenigingen op het terrein en maakt hierover de nodige afspraken met deze verenigingen.
 - De planning van de bouwwerken wordt afgestemd met de gemeentelijke technische dienst zodat er geen conflict ontstaat tussen de werf van de moskee en de werken door het gemeentebestuur (vb. renovatie jeugdlokalen, aanleg en onderhoud terrein)
- Om het gebouw van vzw Arruhama te kunnen aansluiten op alle nutsvoorzieningen wordt er een ondergrondse erfdienstbaarheid voor nutsleidingen tussen het nieuwe gebouw en de Rivierstraat verleend. Het recht van opstal en de ondergrondse erfdienstbaarheid werd afgebeeld op het proces-verbaal van opmeting opgemaakt door Landmeter-expert Bert De Vylder te Hamme op 24/11/2023

Juridisch kader en motivering

Het Decreet Lokaal Bestuur
Omzendbrief KB/ABB 2019/3

Besluit

Art.1 : Een recht van opstal voor 99 jaar voor een gebedsruimte en leslokalen te verlenen aan vzw Arruhama, Rivierstraat 39 te 9250 Waasmunster (ondernemingsnummer 0452.893.592) op het perceel kadastraal gekend Waasmunster, 2de afdeling, sectie C nummer 737W en deel van 737V, met een oppervlakte van 404,73 m², zoals aangeduid als lot A op het opmetingsplan hiervan opgemaakt door landmeter-expert Bert De Vylder te Hamme op 24/11/2023, onder volgende voorwaarden :

* Kostprijs :

- Recht van opstal zelf wordt kosteloos toegestaan.
- Alle kosten verbonden aan de opmaak van het recht van opstal (notariskosten, opmetingsplan,...) inclusief het leveringsrecht zijn ten laste van vzw Arruhama

* Einde :

- Alle opstellen worden op het einde van de looptijd volgens de keuze van het gemeentebestuur verwijderd of kosteloos overgedragen aan het gemeentebestuur
- Vroegtijdige beëindiging : het gemeentebestuur heeft de mogelijkheid het recht van opstal vroegtijdig te beëindigen indien de VZW ophoudt te bestaan, fusioneert,... of indien de gebouwen worden gebruikt voor andere activiteiten dan gebedsruimte of leslokaal.

* Bijkomende afspraken

- In het kader van de mobiliteit dient rekening te worden gehouden met de draagkracht van de omgeving. De parkeerdruk wordt gespreid over de omliggende straten en de parking in de Gentstraat. Er wordt niet geparkeerd op het terrein van het jeugdcentrum.
- De opstalhouder houdt rekening met de werking van de andere verenigingen op het terrein en maakt hierover de nodige afspraken met deze verenigingen.
- De planning van de bouwwerken wordt afgestemd met de gemeentelijke technische dienst zodat er geen conflict ontstaat tussen de werf van de moskee en de werken door het gemeentebestuur (vb. renovatie jeugdlokalen, aanleg en onderhoud terrein)

Art.2 : Voor de duur van het in artikel 1 vermelde recht van opstal wordt kosteloos een ondergrondse erfdienstbaarheid voor nutsleidingen verleend aan vzw Arruhama, Rivierstraat 39 te 9250 Waasmunster (ondernemingsnummer 0452.893.592) onder het perceel kadastraal gekend Waasmunster, 2de afdeling, sectie C, deel van nummer 737V, zoals aangeduid als "erfdienstbaarheidsstrook voor nutsleidingen" op het opmetingsplan hiervan opgemaakt door landmeter-expert Bert De Vylder te Hamme op 24/11/2023

Art.3 : Het College van Burgemeester en Schepenen wordt opdracht gegeven de nodige regelingen te treffen voor de uitvoering van dit besluit.

Art.4 : Bij het verlijden van de authentieke akte voor de vestiging van het recht van opstal en de ondergrondse erfdienstbaarheid zal het gemeentebestuur, conform de bepalingen het Decreet Lokaal Bestuur, worden vertegenwoordigd door de voorzitter van de gemeenteraad hiertoe bijgestaan door de algemeen directeur.

Werken, leveringen en diensten

8 Toetreding raamovereenkomst "Aanneming Gebouwschil" van het Vlaams Energiebedrijf. - Goedkeuring.

Toelichting

Het Vlaams EnergieBedrijf, kortweg VEB, werd op 25 januari 2012 opgericht door het Vlaams Gewest op basis van het decreet houdende machtiging tot oprichting van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap nv Vlaams Energiebedrijf, met als doel activiteiten te ontwikkelen inzake energiebesparing en energielevering. Het VEB is volledig in handen van de Vlaamse Overheid.

Het VEB voerde een aantal gunningsprocedures voor verschillende raamovereenkomsten. In deze gegunde raamovereenkomsten treedt het VEB op als aankoopcentrale in de zin van:

- artikel 2, 6° a) van de Overheidsopdrachtenwet van 17 juni 2016, waarbij zij gecentraliseerde en aanvullende aankoopactiviteiten in de zin van

- artikel 2, 7° b) en artikel 2, 8° van de Overheidsopdrachtenwet van 17 juni 2016 uitvoert.

Lokale besturen kunnen, indien gewenst, toetreden tot deze raamovereenkomsten, zonder zelf een gunningsprocedure te moeten organiseren.

Het VEB fungeert als aankoopcentrale. Een aanbestedende overheid die een beroep doet op een aankoopcentrale is vrijgesteld van de verplichting om zelf een plaatsingsprocedure te organiseren (art. 47, §2 wet overheidsopdrachten, 17 juni 2016).

Met betrekking tot de thema's van de raamovereenkomsten staat de gemeente Waasmunster steeds vrij om zelf een plaatsingsprocedure te organiseren. Het intekenen op raamovereenkomsten brengt geen verplichting met zich mee om altijd te werken met de raamovereenkomst wat betreft de plaatsingsprocedure van overheidsopdrachten.

Bij elk apart project dat wordt opgestart in het kader van deze raamovereenkomsten zal het project en het te besteden budget ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegde college van schepenen en burgemeester.

Met andere woorden: het begrip dagelijks bestuur blijft gelden ondanks de vrijstelling van de verplichting om zelf een plaatsingsprocedure te organiseren.

Concreet wenst de technische dienst gebruik te maken van bovenvermelde raamovereenkomst omwille van volgende mogelijke dakrenovaties:

- GBS centrum plat dak en zadeldak hoofdgebouw

- GLS ruiter (dak schoolgebouw)

- Academie centrum

- Buurtcentrum Sombeke

- ...

Het college van burgemeester en schepenen wordt verder belast met de uitvoering.

Juridisch kader en motivering

Toepasselijke wetgeving:

- Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen.

- Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 2, 6°; artikel 47 en artikel 129 (Gecentraliseerde aankoopactiviteiten en aankoopcentrales).

- Koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en latere wijzigingen.

- Koninklijk besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren, en latere wijzigingen.

Financiën

Academie: 2023/ACT-66/0820-00/2210000/GEMEENTE/CBS/IP-59

Besluit

Art. 1: Goedkeuring te geven voor de toetreding tot bovenstaande raamovereenkomst van het Vlaams EnergieBedrijf (VEB), die optreedt als aankoopcentrale.

Art. 2: In het kader van de toetreding tot voormelde raamovereenkomsten de bijhorende algemene voorwaarden goed te keuren.

Art. 3: Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering.

Art. 4: De uitgave wordt steeds voorzien afhankelijk van het project in het meerjarenplan op investeringsbudgetten of exploitatieuitgaven op het desbetreffende beleidsitem.

9. Vernieuwen buitenschrijnwerk - Frank Baurstraat nr. 65 & 67 - Goedkeuring lastvoorwaarden en uit te nodigen firma's.

Toelichting

Via Stek 92 (De Volkswoningen) beschikt het bestuur sedert 01/07/2021 over 2 woningen in de Frank Baurstraat voor de uitbouw van de buurtwerking. 1 woning wordt door de buurtwerker gebruikt als uitvalsbasis voor de jongerenwerking. De 2^e woning wordt sinds begin 2023 uitgebouwd als een inloophuis. Het samenbrengen van het aanbod van de beide diensten binnen welzijn (ASD en samenleving) in het inloophuis kan er voor zorgen dat de hulpverlening tot een mooi geïntegreerd welzijnsaanbod in de sociale woonwijk uitgroeit (ontmoetingsmomenten Fijner Samen, weggeefkast, spreekuur opvoedingsondersteuning, begeleidingsgesprekken vroeginterventie, activiteiten Huis van het Kind, ...). De beide woningen werden ingericht met materialen die gerecupereerd werden uit Hoogendonck, het Sociaal Huis, het oude gemeentehuis en andere tweedehands meubelen. De woningen zelf zijn echter wel toe aan enkele vernieuwingen en opfriswerken.

De ramen en deuren bevatten nog enkele beglazing en zijn dus aan vervanging toe. Om de werking van het jongeren- en inloophuis ook in de winterperiode te kunnen waarborgen, wordt momenteel beroep gedaan op bijkomende verwarmingselementen. Het is echter aangewezen om de woningen op te frissen en het buitenschrijnwerk te vernieuwen. Aangezien Stek 92 deze woningen ter beschikking stelt om de buurtwerking uit te bouwen, voorziet de woonmaatschappij een bedrag van € 20.000 voor de opfrissing van de woningen. Daarenboven kan ons bestuur beroep doen op een subsidie uit het Waas fonds (Interwaas), zodat het volledige bedrag van deze investering gefinancierd wordt met subsidies.

Juridisch kader en motivering

De Raad,

In het kader van de opdracht "Vernieuwen buitenschrijnwerk Frank Baurstraat nr. 65 & 67" werd een bestek met nr. 2023/314 opgesteld door de Technische Dienst.

De uitgave voor deze opdracht wordt geraamd op € 34.710,74 excl. btw of € 42.000,00 incl. 21% btw.

De gemeenteraad verleende in zitting van 21 december 2023 goedkeuring aan de lastvoorwaarden, de raming en de plaatsingsprocedure van deze opdracht, met name de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.

Er wordt voorgesteld om de plaatsingsprocedure op te starten en de uitnodigingen tot offerte op 28 december 2023 te verzenden.

Als limietdatum voor het indienen van de offertes wordt 19 februari 2024 om 12.30 uur voorgesteld.

Toepasselijke wetgeving:

- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikelen 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

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

- Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikelen 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht.

- De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen.

- De wet van 17 juni 2016 en latere wijzigingen inzake overheidsopdrachten, meer bepaald artikel 42, § 1, 1° a) (de goed te keuren uitgave excl. btw bereikt de drempel van € 140.000,00 niet).

- Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.

- Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 90, 1°.

Financiën

BP2020_2026-4/ACT-53/0949-00/2210000/GEMEENTE/CBS/IP-88/U/0

Via subsidies van het Waas Fonds (Interwaas) en Stek 92

Besluit

Art. 1 : De onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking voor de opdracht "Vernieuwen buitenschrijnwerk Frank Baurstraat nr. 65 & 67" wordt opgestart.

Art. 2 : Volgende ondernemers worden uitgenodigd om deel te nemen aan de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking:

- Beliwaas BV, Prins Boudewijnlaan 97 te 9100 Sint-Niklaas;

- HEIRMAN Profel ramen en deuren, Hertjen 111 te 9100 Sint-Niklaas;

- Raemdonck PVC, Schrijnwerkerstraat 7 te 9240 Zele;

- KwadrO Ramen en Deuren, Grote Markt 66 te 9100 Sint-Niklaas;

- KAMO, Leopold II-laan 10 te 9100 Sint-Niklaas.

- Baert, KMO-zone Manta 3 te 9250 Waasmunster

Indien geen offertes kunnen weerhouden worden, wordt het college gemachtigd om andere aanbieders aan te schrijven.

Art. 3 : De offertes dienen het bestuur ten laatste te bereiken op 19 februari 2024 om 12.30 uur.

Omgeving

10. Voorlopige vaststelling ontwerp gemeentelijk rooilijnplan "Potaardewegel"

Toelichting

De gemeente is in toepassing van artikel 13 §4 van het Decreet houdende de gemeentewegen verplicht een rooilijnplan op te maken en een publiek recht van doorgang te vestigen als het dertigjarig publiek gebruik is vastgesteld in een uitvoerbare rechterlijke uitspraak.

Bij vonnis A.R.20/537/A van 23 december 2021 van de elfde kamer van de Rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde werd het dertigjarig publiek gebruik van de wegen tussen de Potaardestraat, de Nijverheidslaan en de voetwegen 52 en 53 vastgesteld

In uitvoering van voornoemd vonnis gaf het College van Burgemeester en Schepenen opdracht aan landmeter-expert Philippe De Wilde te Nieuwkerken-Waas de opdracht een rooilijnplan van deze wegenis op te maken. Bij dit rooilijnplan werden ook schattingsverslagen van de door het rooilijnplan getroffen gronden opgemaakt. Er werd geen waardevermeerdering of waardevermindering van de gronden vastgesteld.

De gemeenteraad dient het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan voorlopig vast te stellen

Juridisch kader en motivering

Het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019

Vonnis A.R.20/537/A van 23 december 2021 van de elfde kamer van de Rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde waarbij het dertigjarig publiek gebruik van de wegen tussen de Potaardestraat, de Nijverheidslaan en de voetwegen 52 en 53 werd vastgesteld

Besluit

Art. 1 : In toepassing van het Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 stelt de gemeenteraad het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan voor de wegen tussen de Potaardestraat, de Nijverheidslaan en de voetwegen 52 en 53 zoals opgemaakt door beëdigd landmeter-expert Philippe De Wilde te Nieuwkerken-Waas op 14 november 2023 voorlopig vast.

Art. 2 : Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de organisatie van het openbaar onderzoek volgens de procedurele bepalingen van het decreet houdende de gemeentewegen.

Art.3 : Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van artikelen 285 tot en met 287 van het decreet lokaal bestuur.

Onderwijs

11. Vaststellen arbeidsreglement gemeentelijk onderwijs

Toelichting

De wet van 8 april 1965 tot instelling van de arbeidsreglementen bepaalt dat het schoolbestuur voor haar personeel een arbeidsreglement moet opmaken met daarin een aantal verplichte vermeldingen. Het arbeidsreglement legt de relatie tussen het schoolbestuur en het personeel vast. Voor het opstellen en wijzigen van het arbeidsreglement moeten de onderhandeling- en overlegprocedures worden gevolgd zoals geregeld in de wet van 19 december 1974 tot regeling van de betrekkingen tussen de overheid en de vakbonden van haar personeel. Het voorliggend voorstel is gebaseerd op het model van OVSG, dit model werd aangevuld met een aantal elementen die werden aangereikt vanuit de scholengemeenschap (en die voor alle scholen gemeenschappelijk zijn), en bevat tenslotte een aantal bepalingen die specifiek voor onze scholen zijn.

Juridisch kader en motivering

- de wet van 8 april 1965 tot instelling van de arbeidsreglementen

- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 40

- het Afzonderlijk Bijzonder Overlegcomité (ABOC) gemeentelijk onderwijs Waasmunster van 13 november 2023 en het naar aanleiding daartoe afgeleverde protocol van akkoord

Besluit

Enig artikel: De raad keurt het arbeidsreglement voor het gemeentelijk onderwijs en zijn bijlages, zoals gevoegd bij dit besluit, goed.

Aangevraagd punt

12 Aangevraagde punten

Besluit

Er werden geen aangevraagde punten ingediend.

Mondelinge vragen

13. Mondelinge vragen

Besluit

De mondelinge vragen kunnen beluisterd worden op de website.

De voorzitter sluit de vergadering om 20.45 uur.

Aldus beslist in zitting van 21 december 2023.

Namens de gemeenteraad,



De algemeen directeur,
Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
Yari Van Kaer.