

Aanwezigen:

Patrick Van Assche, Voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn

Frans Van Looveren, Burgemeester

Daan De Veuster, Ilse Van Den Heuvel, Roeland Ruelens, Miranda Crynen, Schepenen

Luc Aerts, Voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst

Leo Nicolaï, Sven Deckers, Tatiana Vandekerke, Ludwig Anthonissen, Charlotte Beyers, Kris Janssens,

Katrien Scheirs, Ingrid Van Gaver, Christel Covens, Rita De Pooter, Tom Vosselmans, Seppe Ooms, Tine

Sips, Esther Janssens, Jef Verschueren, Andreas Ooms, Kris De Pooter, Tinne Verlinden, Peggy De Winter,

Suzy Vervoort, OCMW raadsleden

Annemie Marnef, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Laurent Cooreman, Tweede schepen

Natalie Schoonbaert, Britt Verstappen, Machteld Francken, OCMW raadsleden

OPENBAAR

verslag - dagorde

1. Verslag voorgaande zitting van 11 september 2025

Juridisch kader

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

Het huishoudelijk reglement van de raad voor maatschappelijk welzijn - RVMW 16 januari 2025.

Motivatie

Voorzitter P. Van Assche heet iedereen welkom.

Raadsleden M. Francken en B. Verstappen en schepen L. Cooreman zijn verontschuldigd.

Raadslid N. Schoonbaert zal de zitting later vervoegen.

Het verslag voorgaande zitting wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de raad voor maatschappelijk welzijn.

Voor het verslag tijdens de zitting wordt verwezen naar de video-opname van 8.59 minuten tot en met 13.25 minuten.

Stemming:

Met 25 stemmen voor (Patrick Van Assche, Frans Van Looveren, Daan De Veuster, Ilse Van Den Heuvel, Roeland Ruelens, Miranda Crynen, Luc Aerts, Leo Nicolaï, Tatiana Vandekerke, Ludwig Anthonissen, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Katrien Scheirs, Ingrid Van Gaver, Christel Covens, Rita De Pooter, Seppe Ooms, Tine Sips, Esther Janssens, Jef Verschueren, Andreas Ooms, Kris De Pooter, Tinne Verlinden, Peggy De Winter, Suzy Vervoort), 2 onthoudingen (Sven Deckers, Tom Vosselmans)

Besluit

Artikel 1

Het verslag van de voorgaande zitting van 11 september 2025, dat acht dagen voor de huidige zitting ter inzage van de raadsleden heeft gelegen, wordt door de raad voor maatschappelijk welzijn goedgekeurd.

organisatie en personeel

2. Nieuw lokaal dienstencentrum (centrum Sint-Lenaarts) - Onderhandse aankoopovereenkomst - Goedkeuring

Juridisch kader

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 40 en 41 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten.

Visum financieel beheerder

Visum onder voorbehoud middelen in het nieuwe meerjarenplan (zie ook visum VB).

Gunstig mits aanpassing visum 2025100101 van Joni Terreur van 01-10-2025

Motivatie

Het OCMW van Brecht heeft de opdracht om op haar grondgebied te voorzien in een voldoende uitgebouwd en bereikbaar netwerk van lokale dienstencentra. Deze centra moeten toegankelijk zijn voor alle inwoners, in het bijzonder voor ouderen en kwetsbare groepen, en dienen ingebed te worden in de kern van de lokale gemeenschap.

Het OCMW van Brecht heeft de (dringende) wens om een lokaal dienstencentrum op te richten in de dorpskern van de deelgemeente Sint-Lenaarts, zoals publiek gekend middels de beleidsverklaring. Van Roey Rode NV, met zetel gevestigd te 2310 Rijkevorsel, Oostmalsesteenweg 261, ondernemingsnummer 0417.645.277 en Van Roey Vastgoed NV, met zetel gevestigd te 2310 Rijkevorsel, Oostmalsesteenweg 261, ondernemingsnummer 0446.230.385, verkopen een onroerend goed, inhoudende de samenvoeging van een casco handelspand met een appartement (en de bijhorende twee parkeerplaatsen - p03 en p04) uit het inbreidingsproject in de deelgemeente Sint-Lenaarts, gelegen aan de Dorpsstraat, zodanig het dienstig kan zijn voor een lokaal dienstencentrum van de gemeente Brecht. Volgens de Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten kan enkel om redenen van algemeen belang aanvaard worden dat een onroerende transactie met de gemeente zonder concurrentie verloopt. De Raad van State heeft zich meermaals moeten buigen over het begrip 'redenen van algemeen belang' waardoor uit analyse van haar rechtspraak naar voren komt dat een dermate dominante/unieke grondpositie een één-op-één transactie kan verantwoorden. Hiervoor kan verwezen worden naar onder meer volgende rechtspraak, met name deze waar een samenvoeging van percelen van de overheid een voordeel is voor het algemeen belang (Raad van State 6 december 1988, nr. 31.547 Tilmans), het kunnen voldoen aan behoeften inzake huisvesting een voordeel betreft (Raad van State 12 oktober 1999, nr. 82.826 Immobilière du Quartier des Arts nv) en de situatie waarbij een overheid de mogelijkheid verkrijgt om een openbaar park met een visuele ontsluiting langs de openbare weg op te waarderen door een onroerend goed van de overheid te ruilen (Raad van State 30 januari 2015, nr. 230.062, Immorocha nv).

De toetsingsbevoegdheid van de Raad van State op discretionaire beslissingen van de gemeente beperkt zich tot de vraag of de redenen die aan de beslissing ten grondslag liggen in feite juist en in rechte aannemelijk zijn en of de gemeenteraad niet kennelijk onredelijk gehandeld heeft.

Het in het voorstel van Van Roey Rode NV en Van Roey Vastgoed NV te realiseren project bevindt zich in de dorpskern van Sint-Lenaarts, strategisch gesitueerd tussen twee kernpunten van de deelgemeente: enerzijds het kerkplein met de omliggende handels- en ontmoetingsfuncties en anderzijds het ontmoetingscentrum OC 't Centrum. Dit OC 't Centrum vervult een uitgesproken gemeenschaps- en ontmoetingsfunctie. De korte wandelafstand tussen beide infrastructuren creëert mogelijkheden tot synergie, zowel door het gedeeld gebruik van ruimte(n) als via de organisatie van gezamenlijke activiteiten. De ligging in de kern – zoals bevestigd in het schattingsverslag van beëdigd landmeter-expert Dries Roos (LAN 131565)– betekent ook de nabijheid van voorzieningen zoals winkels, onderwijs, dokters, apotheek, horeca, ontspanningsmogelijkheden, enz.

Ook wat betreft de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen is het onroerend goed gunstig gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de publieke parking van het OC 't Centrum: deze parking is ruim, gratis toegankelijk en voorzien van parkeerplaatsen voor mindervaliden. De nabijheid van een toegankelijke parkeerzone voor de doelgroep van het lokaal dienstencentrum, waaronder senioren en personen met beperkte mobiliteit, vormt vanzelfsprekend een essentiële voorwaarde. Bushaltes bevinden zich op wandelafstand van het onroerend goed, waardoor ook inwoners zonder wagen vlot toegang hebben. Ook de beschikbaarheid en de geschiktheid van het onroerend goed is een opportuniteit. Het onroerend goed is op korte termijn onmiddellijk beschikbaar en leent zich door zijn nieuwe en casco staat perfect tot een flexibele inrichting op maat van de vereisten voor een lokaal dienstencentrum. Voormelde verzekert een optimale functionaliteit en kostenefficiëntie. Bovendien impliceert het feit dat het om een nieuwbouw gaat dat het een energiezuinige constructie betreft, hetgeen in de huidige tijd, waarin duurzaamheid centraal staat, als een positief element kan worden beschouwd.

Gelet op artikel 28, §1, 1° van de Wet inzake overheidsopdrachten en de bijhorende rechtspraak van het Hof van Justitie en de Raad van State, valt een transactie n.a.v. het voorstel buiten de toepassing van de regelgeving inzake overheidsopdrachten, gezien de gemeente geen beslissende inspraak heeft in de uit te voeren, casco-werken.

De aankoop vormt overigens geen belemmering voor toekomstige ontwikkelingen, gezien zij geen impact heeft op andere zones die onderwerp (kunnen) uitmaken van een toekomstig onderzoek of een ruimere gebiedsontwikkeling. Integendeel, door in te spelen op deze concrete en vooral unieke opportuniteit wordt de actuele behoefte ingevuld, zonder toekomstige keuzes te hypothekeren.

Op grond van onder meer bovenstaande elementen en dus de combinatie van de centrale ligging, de nabijheid van voorzieningen, de ruime en gratis parkeercapaciteit, de vlotte bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de beschikbaarheid bevat het voorstel een grote maatschappelijke meerwaarde en wordt het voorstel tot aankoop van het onroerend goed (als onderdeel van het project) in het centrum van Sint-Lenaarts als uniek ervaren om tegemoet te komen aan de doelstelling om er op korte termijn een lokaal dienstencentrum te kunnen realiseren.

Het voorstel van Van Roey Rode NV en Van Roey Vastgoed NV sluit derhalve volledig aan bij de doelstelling van het OCMW van Brecht om een lokaal dienstencentrum op te richten in de dorpskern van Sint-Lenaarts, wat verschillende voordelen oplevert voor de inwoners van Sint-Lenaarts (en Brecht), mede waardoor ook het algemeen belang gediend wordt.

Onder meer al het bovenstaande doet derhalve besluiten dat het voorstel van Van Roey Rode NV en Van Roey Vastgoed NV zich in relevante mate onderscheidt en aldus uniek is.

Bijgevolg kan worden vastgesteld dat - bij uitzondering - een één-op-één vastgoedtransactie gerechtvaardigd is.

Overeenkomstig artikel 3 van de Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten dient een objectieve waardebeoordeling van de onroerende transactie plaats te vinden aan de hand van een geldig en recent schattingsverslag en is in het geval van een aankoop in principe het uitgangspunt dat de geschatte waarde de maximumprijs is die door het bestuur betaald mag worden.

Er is een schattingsverslag voorhanden van beëdigd landmeter-expert, Dries Roos (LAN 131565), opgemaakt op 13 augustus 2025, stellende dat het casco handelspand met een appartement en de bijhorende vijf parkeerplaatsen een globale waarde heeft van 810.000 euro incl. btw.

Het OCMW van Brecht wenst over te gaan tot de aankoop van het handelsgelijkvloers en appartement en twee parkeerplaatsen.

Er wordt een prijs betaald van 500.000 euro voor het handelsgelijkvloers en appartement, en 42.000 euro voor de twee parkeerplaatsen. Dit zijn bedragen exclusief btw.

Aan de raad voor maatschappelijk welzijn wordt voorgesteld om haar goedkeuring te geven voor de aankoop van Van Roey Rode NV en Van Roey Vastgoed NV van een overeenkomstig het verkoopplatenboek casco onroerend goed (handelsgelijkvloers en appartement) met een oppervlakte van 260,88 m² (176,36 m² + 84,52 m²), en de bijhorende twee parkeerplaatsen (p03 + p04), gelegen in de deelgemeente Sint-Lenaarts, aan de Dorpsstraat, alsook het ontwerp van onderhandse koopovereenkomst (incl. Bijlagen), welke op een later tijdstip authentiek zal worden verleden.

Toelichting wordt gegeven door voorzitter bijzonder comité sociale dienst L. Aerts.

Voor het verslag tijdens de zitting wordt verwezen naar de video-opname van 13.26 minuten tot en met 35.28 minuten.

Stemming:

Met 20 stemmen voor (Patrick Van Assche, Frans Van Looveren, Daan De Veuster, Ilse Van Den Heuvel, Roeland Ruelens, Miranda Crynen, Luc Aerts, Leo Nicolai, Tatiana Vandekerke, Ludwig Anthonissen, Ingrid Van Gaver, Christel Covens, Seppe Ooms, Tine Sips, Esther Janssens, Jef Verschueren, Andreas Ooms, Kris De Pooter, Peggy De Winter, Suzy Vervoort), 7 stemmen tegen (Sven Deckers, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Katrien Scheirs, Rita De Pooter, Tom Vorsselmans, Tinne Verlinden)

Besluit

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn stemt in met de aankoop van een casco onroerend goed (handelsgelijkvloers en appartement) met een oppervlakte van 260,88 m² (176,36 m² + 84,52 m²), en de bijhorende twee parkeerplaatsen (P03 + P04) gelegen in de deelgemeente Sint-Lenaarts, aan de Dorpsstraat, van Van Roey Rode NV en Van Roey Vastgoed NV goed voor een prijs van 500.000 euro (handelsgelijkvloers + appartement) en 42.000 euro (2 parkeerplaatsen (P03 + P04)) vermeerderd met aankoopkosten. Dit zijn bedragen exclusief btw.

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de onderhandse verkoopovereenkomst goed.

Artikel 2

De middelen voor de aankoop dienen voorzien te worden bij de meerjarenplanning 2026-2031.

Artikel 3

De raad voor maatschappelijk welzijn machtigt notaris De Sadeleer (notariskantoor Agora) om de belangen van het OCMW van Brecht te behartigen en over te gaan tot de opmaak van de authentieke akte.

financiën

3. Financiële rapportering oktober 2025 - Aktename

Juridisch kader

Art. 177 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

Kader voor organisatiebeheersing (cfr. art. 217 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017).

Historiek

Art. 177 van het decreet lokaal bestuur bepaalt dat de financieel directeur in volle onafhankelijkheid instaat voor:

1. de voorafgaande krediet- en wetmatigheidscontrole van de beslissingen van de gemeente en van het

OCMW;

2. het debiteurenbeheer.

De financieel directeur moet hierover rapporteren aan de raad. Volgens hetzelfde artikel moet de financieel directeur rapporteren over de thesaurietoestand, de liquiditeitsprognose, de beheerscontrole, de evolutie van de budgetten en de financiële risico's. De laatste onderwerpen zitten vervat in de aanpassingen meerjarenplan en jaarrekeningen. Bijkomend aan de decretaal verplichte rapportering willen we op een transparante wijze over enkele andere zaken rapporteren.

Op 1 april 2025 vond een overleg plaats onder leiding van de voorzitter van de gemeenteraad met de fractievoorzitters over deze financiële rapportering. Daarin werd afgesproken dat de rapportering in deze vorm grotendeels behouden zal blijven. Er wordt telkens de laatste standopgave van alle budgetten toegevoegd in Excel, zodat de raadsleden in detail kunnen opvolgen wat de stand van zaken van het budget is. Dit vervangt de rapportering van de realisatiegraad. De rapportering over overheidsopdrachten wordt verschoven naar februari, zodat per kalenderjaar kan worden gerapporteerd (enige uitzondering is nog dit jaar, aangezien februari reeds gepasseerd is). Verder worden hier en daar de tabellen verduidelijkt of aangepast.

In deze rapportering, die periodiek hernomen zal worden in februari, mei en oktober, vindt u bijgevolg:

1. een overzicht van de aangevraagde en afgeleverde visa;
2. een rapportering over het debiteurenbeheer;
3. een overzicht van de overheidsopdrachten tussen 30.000 en 140.000 euro excl. btw (enkel in februari);
4. de investeringsaankopen boven 2.500 euro excl. btw;
5. een overzicht van de uitgevoerde interne budgetverschuivingen;
6. de thesaurietoestand en liquiditeitsprognose;
7. een standopgave van het budget van het huidige boekjaar in Excel.

Motivatie

Om de leesbaarheid van de rapportering te bevorderen, wordt de rapportering in bijlage meegegeven.

Toelichting wordt gegeven door burgemeester F. Van Looveren.

Voor het verslag tijdens de zitting wordt verwezen naar de video-opname van 35.29 minuten tot en met 36.19 minuten.

Besluit

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn neemt akte van de financiële rapportering door de financieel directeur.

4. Delegatie van de bevoegdheid van de raad voor maatschappelijk welzijn van de vaststelling tarieven aan het vast bureau

Juridisch kader

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

Beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 9 april 2020 "Delegatie van de bevoegdheid van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van de vaststelling tarieven aan het vast bureau"

De raad voor maatschappelijk welzijn beschikt over de volheid van bevoegdheid en stelt de reglementen vast. De raad voor maatschappelijk welzijn stelt dus ook de tarieven vast. De raad voor maatschappelijk welzijn kan echter bepaalde taken delegeren aan het vast bureau, uitgezonderd specifieke bevoegdheden vermeld in art. 78 van het decreet lokaal bestuur. De aanduiding van diegene die een tarief verschuldigd is, het vaststellen van het tarief en de bepaling van de wijze van inning kan wel gedelegeerd worden aan het vast bureau.

Motivatie

De dienstencentra organiseren regelmatig diensten en activiteiten waarvoor een toegangs- of deelnameprijs wordt gevraagd en/of waarbij consumpties en producten ter beschikking worden gesteld. Het tarief is afhankelijk van de soort en inhoud van het initiatief, de duur van de activiteit, eventueel vervoer, de partners in de organisatie, het gebruikte materiaal en andere factoren.

Door het diverse en dynamische aanbod van de verschillende diensten, is het niet werkbaar om via een retributiereglement een vast tarief voor een elk evenement, voor consumptie of activiteit vast te leggen. Bovendien dienen sommige retributies meerdere malen aangepast te worden omwille van gewijzigde omstandigheden (kostprijs partnerorganisatie, levensduurte, ...).

Voor de goede werking is het aangewezen dat de raad voor maatschappelijk welzijn het vast bureau machtigt de tarieven van retributies en de wijze van innen vast te stellen. Door deze delegatie kan vlugger ingespeeld worden op noodzakelijke aanpassingen van de retributies of het vaststellen van retributies voor bepaalde activiteiten of producten.

Voor het verslag tijdens de zitting wordt verwezen naar de video-opname van 36.20 minuten tot en met 38.48 minuten.

Toelichting wordt gegeven door burgemeester F. Van Looveren.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1 - Termijn

Dit besluit treedt in werking vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031.

Artikel 2 - Toepassingsgebied

Delegatie wordt verleend aan het vast bureau voor het vastleggen van de tarieven en de wijze van inning van de retributies voor de volgende producten en prestaties:

- bijwonen van opvoeringen (muziek, dans, toneel, lezingen,...)
- deelnemen aan activiteiten (uitstappen, sportactiviteiten, animatie, workshops...)
- het ter beschikking stellen van producten bij activiteiten, evenementen en opvoeringen (publicaties en producten voor het publiek, dranken en versnaperingen, ...)
- consumpties
- droog- en wasautomaten
- andere prestaties van de lokale dienstencentra

De retributie is verschuldigd door diegene die een voorstelling bijwoont, aan een activiteit deelneemt of een consumptie of een product ter beschikking krijgt, en dit tegen aflevering van een toegangsticket, een deelname- of inschrijvingsbewijs, een betalingsbewijs, een consumptie of een product, prestatie of dienst.

Artikel 3 - Tarieven

De tarieven dienen redelijk en in verhouding tot de dienstverlening en kostprijs te zijn. De delegatie aan het vast bureau is beperkt tot een bedrag van maximum 150 euro per persoon/activiteit/product/uitstap/opvoering.

Artikel 4 - Vrijstellingen en verminderingen

Vrijstellingen en verminderingen worden niet gedelegeerd aan het vast bureau.

Het OCMW kan reeds aangekondigde evenementen en activiteiten annuleren.

Het OCMW kan niet aansprakelijk gesteld worden bij annulering van evenementen en activiteiten.

In deze gevallen is er geen retributie verschuldigd aangezien er geen prestatie geleverd wordt.

Retributies die reeds betaald werden, worden bij annulering door het OCMW terugbetaald aan degene die de retributie betaalde, zonder bijkomende administratiekost.

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Patrick Van Assche
Voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn