

## OPSCHRIFT

**Nummer:** 2013\_MC\_00240

### **Onderwerp**

*Vernieuwing overeenkomst tussen OCMW en AGSOB voor het patrimoniumbeheer van het OCMW - Greet Riebbels*

### **Op voorstel van raadslid(-leden):**

Greet Riebbels - sp.a

---

## OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

### **Toelichting**

Voor de periode 1 jan 2009 tot 31 dec 2013 bestaat er een beheersovereenkomst (afgesloten op 17 dec 2008 en met een addendum van 13 okt 2010) tussen het OCMW en het AGSOB, waarbij het AGSOB alle daden van beheer stelt voor de niet door het OCMW zelf gebruikte panden en percelen. In een antwoord op een eerdere vraag van mij bleek dat het om een zeer uitgebreid patrimonium gaat (4500 kadastrale percelen, in meer dan 50 verschillende gemeenten, vaak met agrarische bestemming, er zijn 31 hoeves, maar daarnaast ook gebouwen met woon- of andere bestemming). De daden van beheer die het AGSOB levert, en waarin ze ook echt gespecialiseerd zijn, zijn zowel administratief (verhuren, verkopen, verpachten...) als technisch (effectieve onderhoudswerken, innovatie, sloop eventueel...). Ik lees in de overeenkomsten geen artikels waarbij het AGSOB een extra duurzaamheids- of een extra sociale reflex moet hanteren bij haar beheersdaden. Ik lees voornamelijk dat het AGSOB de rol moet vervullen van verantwoordelijke, kapitaal maximaliserende beheerder (die zelfs extra kan worden gemotiveerd, want waar de beheerder zich vb. extra inspant om een perceel of pand te ontwikkelen KAN er een extra fee komen bovenop de vastgelegde 1% op de verkoopwaarde, nl. voor het verschil tussen de geschatte waarde in niet-ontwikkelde toestand en de gerealiseerde waarde kan er 3% worden afgesproken). De overeenkomst OCMW-AGSOB wordt wellicht binnenkort verlengd voor een volgende periode.

### **Vraag**

- Bent u van plan om de overeenkomst met AGSOB voor het beheer van de OCMW onroerende goederen op een aantal punten te actualiseren?
- (Vooral) wat de technische beheersdaden betreft (waar de beheerder volle autonomie bezit – binnen de reglementeringen inzake kredietwaardigheid – om te kiezen welke dienstverleners en aannemers de opdracht krijgen), overweegt u daar om extra stimuli in te schrijven zodat de bedrijven die duurzaamheid nastreven meer kans krijgen? (Sociale duurzaamheid en/of ecologische duurzaamheid)
- Overweegt u om in de opdrachten zelf die worden uitgeschreven bepalingen in te lassen om nopen tot duurzame keuzes (materialen, concepten, E-peilen...). Voor de administratieve opdrachten (landmeters, verzekeringen, studie bureaus ...) lijkt me dat iets minder makkelijk,

maar voor de technische beheersdaden zou het OCMW via een meer sociaal-ecologische overeenkomst trendsetter kunnen zijn.

- Ik lees ook dat niet alle bouwland (akkergrond dus) in de feiten bebouwbaar is: moet ik dat interpreteren als gronden van een schrale kwaliteit, of vervuild? Indien ja, overweegt u om de beheerder te stimuleren om daar vb. experimenten toe te laten met energiegewassen die voor hernieuwbare grondstof of energie kunnen worden aangewend? Er bestaan veelbelovende studie over ondermeer de teelt en het vezelgebruik van miscanthus.
- Gaat u de extra 3% fee voor 'uitdagende ontwikkelingspercelen' opnieuw als een facultatieve mogelijkheid laten staan in de overeenkomst? Hoeveel keer is het overigens tot zulk een aparte overeenkomst met speciale fee gekomen in de afgelopen 2 jaar, en in welke speciale dossiers was dat?

---

## ANTWOORD

18 april 2013 09:32

### Vraag 1

De beheersovereenkomst loopt nog tot en met 31 december 2013.

De resterende looptijd van de overeenkomst is bijna afgelopen. Er zal dus aan de lopende overeenkomst waarschijnlijk niets meer gewijzigd worden.

Maar zoals ik begreep, is dit ook niet uw vraag, maar wil u weten wat de toekomst brengt.

De onderhandelingen over een nieuwe beheersovereenkomst vanaf 2014 zitten nog in de beginfase. Als een nieuwe overeenkomst wordt gesloten, dan zal die waarschijnlijk niet identiek dezelfde zijn als de lopende.

Maar welke aanpassingen, aanvullingen, wijzigingen zullen worden doorgevoerd, hangt af van de onderhandelingen.

Er zal bij de onderhandelingen moeten nagegaan worden of wijzigingen die worden voorgesteld wel organisatorisch, administratief, juridisch en budgettair haalbaar zijn.

### Vraag 2 en 3:

Ik ga de tweede en derde vraag gezamenlijk beantwoorden.

Het is zo dat het AG SOB de volle autonomie bezit om technische beheersdaden te stellen.

(1) Alle uitgaven voor werken (ook herstellings- of aanpassingswerken) die meer kosten dan 20.000 euro moeten beslist worden door het bevoegde OCMW-orgaan op voorstel van het AG SOB.

Alle belangrijke uitgaven voor werken (ook herstellings- of aanpassingswerken) die minder kosten dan 20.000 euro worden wel beslist door het AG SOB, maar meestal na advies van het Overlegcomité AG SOB/OCMW. Dit overlegcomité komt maandelijks samen op ambtelijk niveau.

(2)De meeste beheersdaden die het AG SOB stelt, waarvoor aannemers en dienstverleners worden aangesteld, gaat over aanstelling van schatters, landmeters, notarissen en advocaten.

Daarnaast gaat het maar heel occasioneel over het aanduiden van een aannemer.

Indien er een aannemer wordt aangeduid dan is dit vooral voor het uitvoeren van infrastructuurwerken bij verkaveling, aanstelling van de netbeheerders voor aanleggen van distributienetten bij verkaveling, groenbeheer en klussen.

In de professionele wereld van schatters, landmeters, notarissen en advocaten is ervaring, vakkennis en snelheid van uitvoering de belangrijkste criteria om een opdracht te gunnen, daarna komt het criterium van de kostprijs.

Het is moeilijk om sociale en/of economische duurzaamheidscriteria op te nemen in bovenvermelde opdrachten gelet op de specifieke expertises die weinig linken hebben met duurzaamheid.

-

(3)Voor het aanstellen van de netbeheerders voor aanleggen van distributienetten bij verkaveling heeft het AG SOB niet de mogelijkheid om een keuze te maken.

(4)Voor het uitvoeren van groenbeheer en (kleine) klussen wordt momenteel al gebruik gemaakt van een sociaal economiebedrijf.

Het AG SOB heeft daarvoor een raamcontract lopen met Weerwerk.

Het is de bedoeling om bij heraanbesteding van dergelijke opdrachten opnieuw sociale duurzaamheidscriteria op te nemen.

-

#### **Vraag 4**

De meeste gronden in agrarisch gebied zijn verpacht.

De verpachter kan zijn pachter niet verplichten om op die gronden bepaalde gewassen te telen.

Er zijn wel enkele percelen niet-verpachte grond, maar dat zijn gronden die bebost zijn of die van heel slechte kwaliteit zijn. Ze liggen bijvoorbeeld in een overstromingsgebied.

Minderwaardige gronden zijn meestal relatief kleine percelen, ze zijn daarom moeilijk of niet verkoopbaar. Ook al willen we deze wel verkopen.

Het lijkt ons weinig zinvol om het AG SOB te stimuleren om voor die enkele gronden een exploitant te zoeken voor het telen van energiegewassen die voor hernieuwbare grondstof of energie kunnen worden aangewend.

De investering door het personeel zou niet opwegen tegen de opbrengst, gezien het over een beperkt aantal gronden gaat en van inferieure kwaliteit.

-

### **Vraag 5:**

De extra fee van 3% zal afhangen van de onderhandelingen van een nieuwe beheersovereenkomst.

Het is zo dat het AG SOB op elke verkoop en vestiging van een erfpacht een fee van 1 % krijgt.

Voor ontwikkelingsdossiers – dossiers met “verkaveling” van residentiële, commerciële of industriële terreinen – wordt bij de verkoop van de laatste kavel een extra ontwikkeling fee van 3 % betaald, na gunstig advies van het Overlegcomité.

Voor de volgende dossiers werd tijdens de laatste 2 jaren een ontwikkeling fee van 3% betaald:

- **Wetteren – Oordegemsesteenweg**: openbare verkoop in 2 fasen van 9 bouwloten
- **Sint-Gillis-Waas – Colemanstraat**: onderhandse verkoop van woonuitbreidingsgebied
- **Ninove – Aardeweg**: onderhandse verkoop van 3 bouwloten
- **Sint-Gillis-Waas – Gentstraat**: openbare verkoop van 6 bouwloten

Van volgend dossier werden alle bouwloten verkocht, maar moet de fee nog betaald worden na de administratieve afhandeling.

- **Destelbergen – Dendermondsesteenweg**

Van volgend dossier werden al bouwloten verkocht, maar wordt de fee verrekend als alle loten verkocht zijn:

- **Waarschoot – 't Veldeken**: 2 bouwloten verkocht, nog 2 resterende loten

---

### **Bijkomende opmerkingen en vragen:**

#### **Greet Riebbels:**

Het was zeker een bevredigend antwoord.

1/ Voor het uitvoeren van groenbeheer en (kleine) klussen door een sociaal economie bedrijf zou ik er toch wel willen op aandringen dat dit ook zichtbaar zou zijn in het contract.

2/ Rond de aanplanting van olifanten-gras zal ik u en de landbouwschepen de nodige informatie bezorgen, want dit is een zeer eenvoudig en goedkoop te realiseren initiatief, dat weinig

arbeidsintensief is en waarbij de investering op 4 jaar tijd teruggewonnen kan worden.

3/ Als ik het goed begrepen heb wordt de 3% fee enkel toegekend als het laatste lot van een volledige verkaveling verkocht is.

Het blijft me toch verbazen dat dit nog toegekend wordt aan een specialist-notarisgroep (AG SOB) om nog meer hun best te doen, hoewel dit eigenlijk toch hun werk is.

Waarom nog die extra fee, ik blijf dit toch discutabel vinden.

-

Antwoord Rudy Coddens:

1/ ik denk dat het vermelden in het contract van het verplicht gebruik maken van mensen van een sociaal economiebedrijf geen probleem kan zijn, omdat er nu al op deze manier gewerkt wordt.

2/ Ik ben geen specialist ter zake en zal uw informatie zeker graag bespreken met AG SOB en mijn collega Tine Heyse. Binnenkort hebben we een overleg rond windmolens en dan zullen we dit ook op de agenda zetten. Dit is een zeker goede suggestie.

3/ Ik zal zeker uw bedenking meenemen.

Ik kan zelf op dit moment nog niet goed inschatten hoe dit vroeger tot stand gekomen is.

Men heeft me verteld dat dit gebruikelijk is en lager is dan op bepaalde plaatsen, maar ik zal dit onderzoeken.

Ik kan alleen maar beamen dat de behandeling van de dossiers vlot verloopt met een minimum van personeel.

---