

Raad voor Maatschappelijk Welzijn

Ontwerpbesluitenbundel

Zitting van 14 oktober 2019

Dagorde

OPENBARE ZITTING.....	2
Vincent Van Quickenborne	2
Juridische zaken en immobiliën	2
1 - 2019_OR_00064 - Patrimonium. - Verkoop met biedingen van de hoeve gelegen Watervalstraat 53 te Marke. - Goedkeuren	2
2 - 2019_OR_00061 - Patrimonium. - Handelshuurovereenkomst Begijnhof 31. Aktename overdracht en goedkeuring addendum.	23
Kelly Detavernier	26
Financiën.....	26
3 - 2019_OR_00063 - OCMW Budgetwijziging 2019 - Algemene beleidsrapportering. Budgetwijziging van het OCMW over 2019 - Vaststellen.....	26
Philippe De Coene	27
Bestuurszaken	27
4 - 2019_OR_00066 - OCMW-verenigingen. - Beslissingen van Welzijnsvereniging W13. - Kennisname	27
5 - 2019_OR_00067 - OCMW-verenigingen. - Beslissingen van Welzijnsvereniging Vereniging Ons Tehuis inclusief jaarrekening 2018. - Kennisname	28
Woonzorgcentra	29
6 - 2019_OR_00060 - Woonzorgcentrum De Zon - Modaliteiten rond de verhuis van woonzorgcentrum St. Jozef naar woonzorgcentrum De Zon en aanpassing overgangsmaatregelen van de dagprijs - Goedkeuren.....	29
7 - 2019_OR_00065 - Erkenning Sint-Jozef - aanvraag verlenging voorafgaande vergunningen.	31
Kinderopvang	32
8 - 2019_OR_00062 - Kinderopvang - Ombuiging inhoudelijke werking in site Condé van buitenschoolse opvang naar voorschoolse opvang - Goedkeuren	32

OPENBARE ZITTING

Vincent Van Quickenborne

Juridische zaken en immobiliën

1 2019_OR_00064 Patrimonium. - Verkoop met biedingen van de hoeve gelegen Watervalstraat 53 te Marke. - Goedkeuren

Inhoudelijk verantwoordelijke

Michaël Desmet

Beknopte samenvatting

Het Vast Bureau heeft in zitting van 19 augustus 2019 principieel ingestemd met de verkoop met biedingen door notaris Ann Daels uit Rollegem van de hoeve Watervalstraat 53 te Marke.

Het behoort tot de bevoegdheid van de raad voor maatschappelijk welzijn om in te stemmen met de verkoop met biedingen, de verkoopsvoorwaarden goed te keuren en de instelprijs voor de verkoop te bepalen.

Beschrijving

Aanleiding en context

Het bestuur is eigenaar van de hoeve Watervalstraat 53 in Marke. De hoeve met omliggende gronden behoorde oorspronkelijk toe aan de gemeentelijke openbare instelling "Genootschap der Gasthuiszusters van Jezus, Maria en Jozef te Kortrijk". Deze genootschap heeft opgehouden te bestaan op 30 juni 1977. Krachtens de statuten van de genootschap is het onroerend goed alsdan toegevallen aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Kortrijk.

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn van Kortrijk besliste in de zitting van 13 juli 2017 om de pacht met de heer Pierre Dutoit, pachter sinds 1972, in der minne te beëindigen. De bijhorende gronden, met een totale oppervlakte van 4ha 91a 74ca werden in 2017 verkocht aan het Agentschap voor Natuur en Bos met oog op de verdere realisatie van het preschoekbos in Marke.

De eindepachtregeling houdt in dat de pacht van de gronden bij het verlijden van de verkoopakte onmiddellijk werd beëindigd en dat de pacht van de gebouwen eindigt op 1 oktober 2019.

De hoeve met aanhorigheden en aanpalend weiland, kadastraal bekend sectie B, volgens titel nummers 275/E en 281/B, met een totale kadastrale oppervlakte van 76a 52ca is dus vrij van pacht vanaf 1 oktober 2019.

Het Vast Bureau heeft in zitting van 19 augustus 2019 principieel ingestemd met de verkoop met biedingen, georganiseerd door notaris Ann Daels uit Rollegem.

De notaris stelde de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be op (het online verkoopplatform van de Federatie van het Notariaat). Het proces-verbaal van de verkoopsvoorwaarden ligt ter goedkeuring voor. Het PV bevat eveneens een volmacht aan het notariaat om op het einde van de biedingen toe te wijzen indien het hoogste bod hoger is dan de schattingsprijs.

Argumentatie

Conform de bepalingen van een Omzendbrief BB 2010/02 d.d. 12 februari 2010 over de vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, OCMW's en besturen van erkende erediensdiensten moet de openbare verkoop de regel en de onderhandse verkoop de uitzondering zijn bij het vervreemden van OCMW-eigendommen. Enkel wanneer er bij bijzondere motivering kan worden

aangetoond dat een onderhandse verkoop gerechtvaardigd wordt omwille van redenen van algemeen belang, zal een dergelijke verkoop aanvaard worden.

Regelgeving bevoegdheid

De OCMW-raad is bevoegd op basis van artikel 77-78 decreet lokaal bestuur.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

De schattingsprijs van de hoeve bedraagt 325.000 euro. De verkoop van deze hoeve is in het lopende desinvesteringbudget ingeschreven in het jaar 2020 voor een bedrag van 300.000 euro.

Advies

Financiën algemeen

Gunstig advies

De schatting van 325K ligt 25K hoger dan wat in het lopende desinvesteringbudget werd ingeschreven (i.c. 300K).

Besluit

Punt 1

In te stemmen met de verkoop met biedingen van de hoeve Watervalstraat 53 te Marke.

Punt 2

de minimale verkoopprijs te bepalen op 325.000 euro.

Punt 3

het proces-verbaal van verkoopsvoorwaarden, waarvan de integrale tekst als bijlage bij dit besluit is opgenomen, opgemaakt door Notaris Ann Daels uit Rollegem goed te keuren.

Punt 4

een volmacht te geven aan het notariaat Ann Daels uit Rollegem om de verkoop toe te wijzen als aan alle verkoopsvoorwaarden voldaan is.

Bijlagen

- Schattingsverslag Watervalstraat 53 Marke.pdf
- Besluit OR 13 juli 2017.pdf
- Kadastraal plan.pdf
- Foto Watervalstraat 53 Marke.jpg
- eenvormige verkoopsvoorwaarden Biddit Watervalstraat 53 Marke (aangepast ontwerp).pdf

Het jaar tweeduizend negentien.

Op ***.

Ga ik, **Ann DAELS**, notaris te Kortrijk, tweede kanton, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

Het **OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN (afgekort O.C.M.W.) van KORTRIJK**, met zetel te 8500 Kortrijk, Budastraat 27, ondernemingsnummer 0212.189.676.

Alhier vertegenwoordigd door :

1) Mevrouw **CASTLEIN Tiene Evelien**, wonend te 8500 Kortrijk, Burgemeester Gillonlaan 4, handelend als voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn,

2) Mevrouw **DESMET Nathalie Nadine**, wonend te 8530 Harelbeke, Vlaanderenlaan 69, handelend als algemeen directeur van het O.C.M.W. Kortrijk

Beiden handelend ingevolge een beraadslaging van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van *** zonder bezwaar voor tenuitvoerlegging vanwege de toeziende overheid.

Een afschrift van deze beraadslaging blijft aan onderhavige akte **gehecht**.

Hierna genoemd “de verzoeker” of “de verkoper”.

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Ann Daels

Schepenhuisstraat 12

8510 Kortrijk-Rollegem

Tel. 056/22.44.27 (iedere werkdag tussen 9u-12u en 14u-18u / donderdagnamiddag gesloten)

e-mail: ann.daels@belnot.be

e-mail dossierbeheerder : michiel.daels.129742@belnot.be

Beschrijving van het goed

STAD KORTRIJK – zesde afdeling - Marke

Een hoeve met aanhorigheden en aanpalend weiland, kadastraal bekend sectie B, volgens titel nummers 275/E en **281/A**, thans volgens recent kadastraal uittreksel nummers **275/E/P0000 en 281/B/P0000**, met een totale oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van zesenzeventig are tweeënvijftig centiare (76a 52ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vierhonderd en acht euro (€ 408,00).

Oorsprong van eigendom

Voorschreven onroerend goed behoorde oorspronkelijk, samen met andere goederen, toe aan de gemeentelijke openbare instelling “Genootschap der Gasthuiszusters van Jezus, Maria en Jozef” te Kortrijk.

De gemeentelijke openbare instelling “Genootschap der Gasthuiszusters van Jezus, Maria en Jozef”, voornoemd, heeft opgehouden te bestaan op 30 juni 1977.

Krachtens artikel 11 van haar statuten is voormeld onroerend goed, samen met andere goederen, alsdan toegevallen aan de verkoper, hetgeen werd bevestigd bij akte verleden voor notaris Dik Vanhaesebrouck, destijds te Kortrijk-Aalbeke, op 15 oktober 1999, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 27 oktober daarna, boek 3968, nummer 2.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderd zestigduizend (260.000,00) euro**.

Minimumbod

Het minimum bod bedraagt **duizend (1.000,00) euro**. Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is ***** 2019 om *** uur (**u)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is ***** 2019 om *** uur (**u)**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op ***** om *** uur (** u)**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op: *******

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

Eigendomsoverdracht

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet verhuurd is.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Bij consultatie van het e-voorkooploket op 6 september 2019 blijkt dat het goed niet onderworpen is aan enig wettelijk recht van voorkoop.

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Administratieve bepalingen

- Stedenbouwkundige voorschriften

1. De koper zal zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige vergunning zonder voor verlies of onbruikbaarheid van de grond, voor weigering van bouwtoelating of

anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen, of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

2. De verkoper verklaart voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen. Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was.

3. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel, getroffen in het kader van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, bescherming als stads- en dorpsgezicht of als landschap, monument of archeologisch patrimonium, betreffende het bij deze verkochte goed.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed met perceelnummer 275/E/P0000 is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vastgesteld bij besluit van de administrateur-generaal van 28 november 2014.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

De verkoper verklaart dat hem voor het verkochte goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat zelfde goed met geen enkel recht van voorkoop, recht van wederinkoop of verbod van vervreemding bezwaard is.

4. De instrumenterende notaris verklaart dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid nieuwe bouwwerken op het onbebouwde gedeelte van het verkochte goed op te richten, verbouwingen uit te voeren of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

5. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels die werden afgeleverd door de stad Kortrijk op 19 en 22 juli 2019, hetzij minder dan één jaar vóór heden :

1° dat voor voormeld onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgegeven:

- op 1 september 1988 voor het uitbreiden van een woonruimte.

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is :

- bosgebieden, volgens het Gewestplan Kortrijk van 10 november 1988

Het goed is tevens gelegen in het:

- gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Kortrijk", goedgekeurd op 20 januari 2006 met Bestemming 1: Art. 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk in overdruk.

- provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire vakantiewoningen – Interfluvium, goedgekeurd op 25 juni 2015.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden meer van toepassing is

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing voor het verkochte goed.

8° Dat het onroerend goed niet aangeduid is als een watergevoelig openruimtegebied.

Voormeld stedenbouwkundig uittreksel betreffende het onroerend goed met perceelnummer 281/B/P000 vermeldt verder letterlijk hetgeen volgt:

“245 Andere rooilijnplannen (ruimtelijke ordening)

Plannaam: Watervalstraat MAR 13

Plan_id: 2.45_00543_01001

Datum beslissing: 12/04/1971

Beslissende instantie: college van burgemeester en schepenen

Stadium: goedgekeurd”

De instrumenterende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

- Bodemtoestand

1 – De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

In een brief van de stad Kortrijk in datum van 19 juli 2019, wordt meegedeeld dat volgende milieuvergunningen werden afgeleverd voor het voormelde goed met perceelnummer 275/E/P0000:

<u>Vergunninghouder</u>	<u>Aanvangsdatum</u>	<u>Vervaldatum</u>	<u>Voorwerp van de vergunning</u>
Dutoit Constant	19/06/1970	19/06/1985	varkensstallen
Dutoit Pierre	20/10/1977	20/10/2007	een landbouwbedrijf met 50 varkens en 40 runderen
Dutoit Pierre	3/04/1990	1/09/2011	het exploiteren van veestallen + mestdepots 50 varkens, 40 runderen

2 – De verkoper heeft de bodemattesten die betrekking hebben op het hiervoor vermelde goed en die werden afgeleverd door OVAM op 17 en 19 juli 2019 voorgelegd.

Deze bodemattesten bepalen :

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

3 – De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kandidaat-koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risico-beheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4 - Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, dient de toekomstige koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich. De verkoper zal hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

5 - De notaris wijst de toekomstige koper er echter op dat de aflevering van bovenvermeld bodemattest:

- geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

6 - Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

- Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

- Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

- Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, met een elektrische installatie die vóór 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd maar niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 29 juli 2019 werd door BTV vzw, te leper, vastgesteld dat de installatie **niet** voldoet aan de voorschriften van het reglement. Het attest zal bij de overhandiging van de sleutel(s) van de woning worden overgemaakt aan de koper.

De koper beschikt over een **termijn van achttien maanden vanaf het proces-verbaal van toewijs** om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van het **proces-verbaal van toewijs** mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

- **Energieprestatiecertificaat**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Andy Capelle op 22 augustus 2019 met vermelding van unieke code 20190822-0002187987-RES-1 met een berekend energieverbruik (kWh/m²) van 1.576.

Het attest zal bij de overhandiging van de sleutel(s) van de woning worden overgemaakt aan de koper.

- **Waterparagraaf**

De notaris verklaart dat het verkochte goed :

- gelegen is in mogelijks overstromingsgevoelig gebied doch niet in effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

- **Bosdecreet**

Voorschreven goed valt niet onder deze regelgeving.

Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De verkoper verklaart dat voor deze verkoop geen mogelijkheid bestaat voor de koper om een opschortende voorwaarde te verkrijgen voor het bekomen van een financiering voor de aankoop van voorschreven onroerend goed.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod, aan de laatste en hoogste bieder die de verkoper aanvaardt.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de hoogst weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en toewijzen aan één van de vorige bidders die de verkoper aanvaardt, ofwel toewijzen aan de erfgenamen van de overleden bieder of aan één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10. Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « eenmalige biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »). De automatische biedingen zullen dan telkens stijgen met het door de notaris vastgelegde minimumbod.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de hoogst weerhoudenieder nadat de notaris contact met hem heeft opgenomen, voor de notaris zal verschijnen, opdat die notaris zich van de identiteit, bekwaamheid en de burgerlijke staat van de koper kan verzekeren;
- de hoogst weerhoudenieder voor de notaris zal verschijnen om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen, nadat zijn bod werd aanvaard door de verkoper.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

Tekortkoming koper

Indien een bidder wiens bod aanvaard werd nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro).

Tekortkoming verkoper

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de weerhouden bidder van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris voorgestelde ogenblik. Deze clause ontnemt de weerhouden bidder niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikels 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij

daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 877 BW).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs en de kosten zal betalen.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. In afwijking van artikel 1593 van het Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf procent (0,5 %) van de prijs. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van tien percent (10 %). Zij bedraagt:

- Achttien komma dertig procent (18,30%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Zestien komma tachtig procent (16,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Vijftien komma tachtig procent (15,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Vijftien komma vijf procent (15,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Twaalf komma vijfentwintig procent (12,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Twaalf komma vijf procent (12,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Elf komma negentig procent (11,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Elf komma tachtig procent (11,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Elf komma vijfenzestig procent (11,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Elf komma vijftig procent (11,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Elf komma veertig procent (11,40%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Elf komma twintig procent (11,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Elf komma vijftien procent (11,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Elf komma tien procent (11,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Tien komma vijfnegentig procent (10,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Tien komma vijfentachtig procent (10,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Tien komma tachtig procent (10,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Tien komma vijfenzestig procent (10,65%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Tien komma vijftig procent (10,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Tien komma dertig procent (10,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Tien komma vijfentwintig procent (10,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Tien komma twintig procent (10,20%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten. De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde kosten;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt van rechtswege plaats, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

C. De definities

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die hierdoor de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

Het heeft tot gevolg:

- A) dat de hoogste bieder moet laten weten of hij al dan niet geboden heeft onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering, indien dit mogelijk is volgens de bijzondere verkoopvoorwaarden.

- B) dat de verkoper zich dient uit te spreken over het hoogste bod, dit wil zeggen of hij het hoogste bod, eventueel onder de gestelde opschortende voorwaarde(n) al dan niet aanvaardt, gebeurlijk het bod van een vorige bidder aanvaardt, dan wel geen enkel bod voldoende acht en de verkoop wenst stop te zetten.
- C) dat de notaris de verplichting heeft om het goed binnen een periode van 10 werkdagen toe te wijzen.
- D) dat de bidders niet langer gebonden zijn door hun bod. De 5 hoogste (en verschillende) bidders blijven daarentegen wel gebonden door hun bod tot de toewijzing definitief is geworden of het goed uit de verkoop wordt teruggetrokken.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. Volmacht

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

1. Mevrouw THERMOTÉ Joke Marie-Louise Madeleine, wonende te 8880 Ledegem (Sint-Eloois-Winkel), Stenen Stampkot 21.
2. De heer VERRUE Frédéric Jean-Baptiste Guy, wonende te 8551 Zwevegem-Heestert, Vierkeerstraat 96.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 1, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en

soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

Bevestiging identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen haar werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte minstens vijf werkdagen voor heden.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld te Kortrijk, in mijn kantoor, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.

2 **2019_OR_00061 Patrimonium. - Handelshuurovereenkomst Begijnhof 31. Aktename overdracht en goedkeuring addendum.**

Inhoudelijk verantwoordelijke

Michaël Desmet

Beknopte samenvatting

De raad wordt gevraagd om akte te nemen van de overname van de BVBA Marcella, handelshuurder van het koffiehuis in het Begijnhof.

Op vraag van de overnemers wordt een addendum ter goedkeuring voorgelegd om het appartement boven het koffiehuis uit de handelshuurovereenkomst te halen.

Beschrijving

Aanleiding en context

De raad kende in de zitting van 23 april 2015 een handelshuur toe aan mevrouw Dorine Clement en de heer Joost Demuyndt van de BVBA Marcella (toen nog in oprichting) voor de uitbating van een koffiehuis in het huis van de grootjuffrouw, Begijnhof 31.

De handelshuurovereenkomst loopt vanaf 1 september 2016 voor een periode van 9 jaar, dus tot 30 augustus 2025.

Modaliteiten:

-De basishuurprijs bedraagt € 950 per maand (geïndexeerd) voor de eerste driejarige periode, € 1.200 per maand (geïndexeerd) voor de tweede driejarige periode en € 1.450 per maand (geïndexeerd) voor de laatste driejarige periode. Bij vernieuwing van de huurovereenkomst voor bijkomende perioden van negen jaar zal de basishuurprijs € 1.450 per maand (geïndexeerd) bedragen.

-De huurder staat in voor de inrichting en het onderhoud van het appartement op de verdieping. Alle constructieve investeringen aan het gebouw (handelsruimtes en woongelegenheden) worden zonder enige vergoeding eigendom van het OCMW bij einde huurovereenkomst.

-De niet-constructieve investeringen (zoals keukentoestellen) blijven eigendom van de huurder en worden bij het einde van de huurovereenkomst niet vergoed door de eigenaar.

Argumentatie

Op 14 oktober wordt BVBA Marcella overgenomen door de heer Joeri Verraest en mevrouw Kimberley Demeyere.

Overeenkomstig de bepalingen in het handelshuurcontract en met toepassing van de artikels 10 en 11 van de handelshuurwet ontving het OCMW een kopie van de overeenkomst tot overdracht van het handelsfonds.

De handelshuurovereenkomst maakt deel uit van het handelsfonds en wordt dus ook overgedragen conform de handelshuurwet. Bij dergelijke overdracht van de handelshuurovereenkomst worden de termijnen en de huurprijs overgenomen.

De heer Joeri Verraest en mevrouw Kimberley Demeyere zijn enthousiast om hun project te realiseren in het Begijnhof met respect voor de specifieke context ervan.

De overnemers vragen om het appartement boven het koffiehuis uit de overeenkomst te halen omdat ze niet van plan zijn om daar effectief te gaan wonen. Deze aanpassing van de overeenkomst kan mits goedkeuring van een addendum aan de overeenkomst. Het voorwerp en de huurprijs worden dan aangepast. Voor de rest blijven alle bepalingen van de overeenkomst gelden.

Mevrouw Dorine Clement vraagt om uit het appartement te verhuizen op 1 november. Het appartement zou vanaf dan beschikbaar zijn voor verhuur via de wachtlijst van het Begijnhof. Het appartement is toegankelijk via het terras aan de achterzijde van het pand en kan afzonderlijk verhuurd worden. Voor de afzonderlijke verhuur van het appartement wordt een dossier voorgelegd aan het vast bureau.

Conform de raadsbeslissing van april 2015 bedraagt de basishuurprijs voor het geheel 1.500 euro, waarvan 1/3 voor het appartement en 2/3 voor het koffiehuis (inclusief parkeerplaats twv. € 50/maand). De huurprijs (zonder parkeerplaats) bedraagt 950 euro per maand in de eerste driejarige periode, 1200 euro per maand in de tweede driejarige periode en 1450 euro per maand in de derde driejarige periode.

Het addendum wijzigt het voorwerp van de overeenkomst in die zin dat het appartement boven de handelszaak vanaf 1 november 2019 uit de overeenkomst wordt gehaald.

Dit impliceert dat de basishandelshuurprijs vanaf november zakt met één derde, namelijk van 1200 euro naar 800 euro per maand. Rekening houdend met de indexering zakt de huidige huurprijs van 1.259,36 euro naar 839,57 euro (dan wel enkel voor het koffiehuis).

Vanaf september 2022 zou de huurprijs voor het koffiehuis stijgen naar 966,66 + index.

Juridische grond

Artikels 10 en 11 van de handelshuurwet.

Regelgeving bevoegdheid

De OCMW-raad is bevoegd op basis van artikel 77-78 decreet lokaal bestuur.

Besluit

Punt 1

akte te nemen van de overname van de BVBA Marcella door heer Joeri Verraest en mevrouw Kimberley Demeyere.

Punt 2

akkoord te gaan met het addendum aan de handelshuurovereenkomst met de BVBA Marcella waarbij het appartement boven de handelszaak vanaf 1 november 2019 uit de overeenkomst wordt gehaald en de prijs daalt met 1/3.

Bijlagen

- 2019-09-16 ADDENDUM OVEREENKOMST KOFFIEHUIS.pdf
- letter of intent.pdf
- Getekende handelshuurovereenkomst.pdf
- Bevestiging overname BVBA.pdf

ADDENDUM BIJ DE HANDELSHUUROVEREENKOMST
HANDELSPAND BEGIJNHOF 31

PARTIJEN :

enerzijds de verhuurder : het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Kortrijk, Budastraat 27 te Kortrijk, hier vertegenwoordigd door de voorzitter van het vast bureau, de heer Vincent Van Quickenborne en de algemeen directeur, mevrouw Nathalie Desmet,

en anderzijds de huurder : BVBA Marcella, Begijnhof 31 te 8500 Kortrijk met BTW-nummer BE0656.923.095, hier vertegenwoordigd door de zaakvoerders, de heer Joeri Verraest en mevrouw Kimberly Demeyere,

VERKLAREN HETGEEN VOLGT :

Preambule

De partijen verwijzen naar de handelshuurovereenkomst van 31 augustus 2016 voor het handelspand Begijnhof 31 te Kortrijk.
Naar aanleiding van de overname van de BVBA Marcella door de nieuwe zaakvoerders, de heer Joeri Verraest en mevrouw Kimberly Demeyere, komen de partijen overeen om het appartement Begijnhof 31/11, gelegen boven het handelspand uit de overeenkomst te halen.

Deze aanpassing van het voorwerp brengt ook een wijziging van de huurprijs met zich mee. De huurprijs wordt vanaf 1 november 2019 verminderd met één derde, conform het raadsbesluit van 23 april 2015 en het raadsbesluit van 14 oktober 2019.

1. Voorwerp

Het voorwerp handelspand met woonst, gelegen te 8500 Kortrijk, Begijnhof 31 wordt gewijzigd naar Begijnhof 31 handelspand (kadastrale gegevens Kortrijk 3 AFD – H/220/A/2).
Het appartement Begijnhof 31/11 gelegen boven het handelspand, en bereikbaar via het terras aan de achterzijde van het pand, maakt niet langer deel uit van de overeenkomst.

2. Huurprijs

De partijen komen overeen dat de basishuurprijs vanaf 1 november 2019 tot aan het einde van de tweede driejarige periode 800 euro bedraagt. De basishuurprijs voor de derde driejarige periode bedraagt 966.67 euro. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd.
Bij vernieuwing van de huurovereenkomst voor bijkomende perioden van negen jaar zal de basishuurprijs 966.67 euro per maand bedragen. Ook deze prijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

Opgemaakt in Kortrijk op 15 oktober 2019 in twee exemplaren.

NAMENS HET OCMW

NAMENS BVBA MARCELLA

De algemeen directeur, De voorzitter,

De zaakvoerders,

Nathalie Desmet

Vincent Van Quickenborne

Joeri Verraest

Kimberly Demeyere

3	2019_OR_00063	OCMW Budgetwijziging 2019 - Algemene beleidsrapportering. Budgetwijziging van het OCMW over 2019 - Vaststellen
----------	----------------------	---

Johan Dejonckheere

Beknopte samenvatting

In uitvoering van art. 249 van het Decreet Lokaal Bestuur wordt de budgetwijzing OCMW 2019 ter vaststelling voorgelegd. Deze budgetwijziging is tot stand gekomen op basis van budget 2019. Het budget werd kritisch bekeken en waar nodig technisch gecorrigeerd en bijgestuurd.

Beschrijving

Aanleiding en context

In uitvoering van art. 249 van het Decreet Lokaal Bestuur wordt de budgetwijziging OCMW 2019 ter vaststelling voorgelegd.

Argumentatie

1. Exploitatiebudget

Het exploitatiebudget stijgt met ca. 141.110 EUR, i.c. van 1.922.967 EUR tot 2.064.076 EUR.

Het tekort op de sociale dienst neemt toe met ca. 200K (combinatie van netto-steun, loonbudget en over-raming GPMI-subsidies).

Deze toename wordt overgecompenseerd door een beter kasresultaat op:

- de wijkteams: bijsturing budget op basis van jaarrekening 2018 en semestercijfers 2019
- de woonzorgcentra: de personeelskost blijft onder controle, de negatieve impact van de verhuis naar Bellegem wordt bijgestuurd, hogere bezettingsgraad dagcentrum
- sociale tewerkstelling: minder uitgaven ikv artikel 60.

2. Investeringsbudget

Het investeringsbudget daalt met 271.225 EUR en bedraagt na wijziging -5.327.946 EUR. Door een betere inschatting van de transactiemomenten wordt aan de uitgavenkant ongeveer 2,3 MIO doorgeschoven naar de volgende jaren. Bij de inkomsten schuift ongeveer 2,6 MIO door.

De projecten waarop de grootste budgetten worden doorgeschoven zijn Sint-Jozef, de deelfabriek, masterplan Klooster en het Begijnhof. Voor wat betreft het Begijnhof gaat fase 10 (aanleg openbaar domein) over naar de Stad.

3. Liquiditeitenbudget

Het liquiditeitenbudget wijzigt nauwelijks. De verhoging van de leningopnames met 84K wordt veroorzaakt door de VMSW-lening voor de flats Bellegem (aan -1%), waarbij het bedrag wordt bepaald op basis van de effectieve facturen.

4. BBC-evenwichtsvoorwaarden

Het resultaat op kasbasis bedraagt na wijziging 12.569.616 EUR.

De autofinancieringsmarge verhoogt van 102.196 in het initieel budget tot 243.191 in de budgetwijziging, een verbetering met ca. 141.000 EUR.

Regelgeving bevoegdheid

De OCMW-raad is bevoegd op basis van artikel 77-78 decreet lokaal bestuur.

Besluit

Punt 1

De budgetwijziging 2019 van het OCMW vast te stellen volgens detail in bijlage met

- resultaat op kasbasis in BW2019 van 12.569.616 EUR
- autofinancieringsmarge in BW2019 van 243.191 EUR.

Punt 2

Deze budgetwijziging 2019 over te brengen aan de hogere overheid binnen de 10 dagen.

Bijlagen

- BUDGETWIJZIGING 2019 - 1.pdf

Philippe De Coene Bestuurszaken

4 2019_OR_00066 OCMW-verenigingen. - Beslissingen van Welzijnsvereniging W13. - Kennisname

Inhoudelijk verantwoordelijke

Michaël Desmet

Beknopte samenvatting

De raad voor maatschappelijk welzijn neemt kennis van de beslissingen van Welzijnsvereniging W13.

Beschrijving

Aanleiding en context

Welzijnsvereniging W13 bezorgde het verslag van de raad van bestuur van 30 augustus 2019 aan het OCMW.

Argumentatie

Conform artikel 66 van het huishoudelijk reglement van de raad voor maatschappelijk welzijn neemt de raad kennis van de besluiten van de welzijnsverenigingen.

Juridische grond

Artikel 484 Decreet Lokaal Bestuur - § 4. Het huishoudelijk reglement van het bevoegde orgaan van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn bepaalt op welke wijze het de beslissingen van de welzijnsvereniging bespreekt.

Regelgeving bevoegdheid

De OCMW-raad is bevoegd op basis van artikel 77-78 decreet lokaal bestuur.

Advies

Nele Hofman

Gunstig advies
gunstig advies

Frank De Laere

Gunstig advies
In afwachting tot het meerjarenplan aan de stad voorgelegd wordt.

Besluit

Punt 1

Akte te nemen van de notulen van de raad van bestuur van welzijnsvereniging W13 van 30 augustus 2019.

Bijlagen

- W13 RvB 20190830 notulen.pdf

5 2019_OR_00067 OCMW-verenigingen. - Beslissingen van Welzijnsvereniging Vereniging Ons Tehuis inclusief jaarrekening 2018. - Kennisname

Inhoudelijk verantwoordelijke

Michaël Desmet

Beknopte samenvatting

De raad voor maatschappelijk welzijn neemt kennis van de beslissingen van Vereniging Ons Tehuis.

Beschrijving

Aanleiding en context

Welijnsvereniging Vereniging Ons Tehuis bezorgde het verslag van de algemene vergadering van 7 juni 2019 aan het OCMW.

De algemene vergadering keurde in deze zitting het jaarverslag 2018 goed.

Argumentatie

Conform artikel 66 van het huishoudelijk reglement van de raad voor maatschappelijk welzijn neemt de raad kennis van de besluiten van de welzijnsverenigingen.

Juridische grond

Artikel 484 Decreet Lokaal Bestuur - § 4. Het huishoudelijk reglement van het bevoegde orgaan van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn bepaalt op welke wijze het de beslissingen van de welzijnsvereniging bespreekt.

Regelgeving bevoegdheid

De OCMW-raad is bevoegd op basis van artikel 77-78 decreet lokaal bestuur.

Advies

Nele Hofman

Gunstig advies

gunstig advies

Geert Hillaert

Gunstig advies

merk op dat men in de notulen van de AV ook de vertegenwoordigers in de RvB opneemt omdat deze, obv artikel 13 van de statuten van de V.O.T., ook lid zijn van de AV.

Frank De Laere

Gunstig advies

Besluit**Punt 1**

Akte te nemen van de notulen van de algemene vergadering van 7 juni 2019 inclusief de jaarrekening van 2018 van Vereniging Ons Tehuis.

Bijlagen

- 20190607 notulen AV VOT.pdf
- Punt 7 Jaarrekening 2018.pdf

Woonzorgcentra

- | | | |
|----------|----------------------|--|
| 6 | 2019_OR_00060 | Woonzorgcentrum De Zon - Modaliteiten rond de verhuis van woonzorgcentrum St. Jozef naar woonzorgcentrum De Zon en aanpassing overgangsmaatregelen van de dagprijs - Goedkeuren |
|----------|----------------------|--|

Inhoudelijk verantwoordelijke

Katrien Verhaeghe

Beknopte samenvatting

Het woonzorgcentrum De Zon is sinds deze zomer bewoond. De 2 nog onbewoonde wooneenheden voor een totaal van 32 bewoners worden in gebruik genomen deels in oktober en deels in december 2019. Dit gezien de erkenningen voor deze plaatsen op dat tijdstip worden overgebracht van woonzorgcentrum St. Jozef naar De Zon.

Er zijn minder dan 32 kandidaten om woonzorgcentrum St. Jozef te verlaten en naar het nieuwe complex te verhuizen. Leegstand in het ene complex en overcapaciteit in het andere woonzorgcentrum is geen optie. Voorstel is om, aanvullend op de kandidaten, de bewoners die voor 01/04/2019 het recentst werden opgenomen in het woonzorgcentrum St. Jozef, te verhuizen naar woonzorgcentrum De Zon.

Omwille van een verschil in dagprijs tussen de woonzorgcentra werden er overgangsmaatregelen bepaald voor bewoners die voor de beslissing van het Agentschap reeds in het woonzorgcentrum verbleven. De dagprijs wordt per 6 maanden, schijfsgewijs, verhoogd. Voor de bewoners die dit najaar verhuizen zonder dat ze zich kandidaat stelden voorzien we een verlenging van de termijn waarin de eerste schijfverhoging van de dagprijs plaatsvindt.

Beschrijving**Aanleiding en context**

Er zijn 96 woongelegenheden in het nieuwe woonzorgcentrum De Zon te Bellegem:

- 48 bewoners van het woonzorgcentrum Lichtendal en 16 bewoners van het woonzorgcentrum St. Jozef verhuisden deze zomer naar het nieuwe complex
- 32 bewoners van het woonzorgcentrum St. Jozef verhuizen dit najaar, waarvan 16 begin oktober en 16 begin december 2019

Omdat beide woonzorgcentra kamers kennen met een lagere dagprijs dan de prijs voor het woonzorgcentrum De Zon, werden er overgangsmaatregelen gehanteerd voor wie meer moet betalen na verhuis. Per semester wordt een verhoging van 1,5 EUR doorgevoerd vanaf januari 2020. Het duurt 3 jaar vooraleer de bewoners de volledige dagprijs moeten betalen. Gezien de gemiddelde verblijfsduur 3,5 jaar bedraagt, zullen weinig bewoners de volledige dagprijs van De Zon moeten betalen.

Voor de opnames in Lichtendal en St. Jozef die na de goedkeuring van het prijsdossier door het Agentschap vallen en betrekking hebben op personen die zullen verhuizen, wordt meteen de nieuwe dagprijs gehanteerd en een korting voorzien tot aan de verhuis. Momenteel zijn er 7 bewoners opgenomen in St. Jozef in afwachting van een definitieve verhuis (sinds 1 april 2019).

In de eerste fase vertrokken we vanuit het principe dat de verhuis van de bewoner van woonzorgcentrum St. Jozef het resultaat was van een vrijwillige keuze van hetzij de bewoner, hetzij de wettelijke vertegenwoordiger. Een bevraging leert dat de overige bewoners geen kandidaat zijn om naar het woonzorgcentrum De Zon te verhuizen dit najaar. Dit betekent dat we begin oktober maximum 7 bewoners kunnen verhuizen. De woonhuizen zijn ingericht voor 16 bewoners, het personeel is hierop voorzien.

Gezien de erkenning voor deze bedden deels vanaf oktober en deels vanaf december wegvalt in woonzorgcentrum St. Jozef, moet de capaciteit dalen zo niet worden we gepenaliseerd door het Agentschap omdat we boven onze capaciteit zitten. Daarnaast is het wenselijk dat de bedden ingevuld zijn in De Zon, zo niet zitten we met inkomensverlies.

Een raming:

Onderbezetting in De Zon genereert een verlies van € 50 000 (daling van de inkomsten van +/- 59 000 euro door het verlies van investeringssubsidies en het zorgforfait maar terugverdieneffect door een overaanbod van zorgpersoneel van +/- 9000 euro).

Overbezetting in Sint-Jozef: voor de bewoners die bovenop de erkende capaciteit verblijven ontvangen we evenmin de zorgforfait. We kunnen wel de hotelkost recupereren, waardoor we dit voor De Zon niet geraamd hebben als een inkomstenverlies.

We mogen ervan uitgaan dat er tegen december 2019 nog een aantal personen opgenomen worden in woonzorgcentrum St. Jozef. Deze bewoners verhuizen dit najaar sowieso naar woonzorgcentrum De Zon. Voor de resterende capaciteit behouden we het principe dat bewoners vrijwillig kunnen verhuizen en breiden we dit principe uit met overige bewoners. We voorzien nog een extra toelichting voor de bewoners en de familie. Indien er onvoldoende kandidaten zijn na deze extra toelichting, verhuizen de bewoners, die voor 01/04/2019 als laatsten werden opgenomen, naar het woonzorgcentrum De Zon. We stellen voor om aan de bewoners, die verplicht verhuizen, het voorrangrecht te verlenen op de wachtlijst voor een heropname in het WZC St Jozef. Daarmee tonen we begrip voor eventuele ongemakken of problemen die een verblijf in Bellegem voor hen kan meebrengen.

Voor diegenen die pas dit najaar verhuizen, zonder dat de verhuis hun voorkeur uitdraagt, stellen we voor om de eerste schijf van de meerprijs van 1,5 EUR met 6 maanden uit te stellen. Op die manier gaat de verhoging pas in vanaf juli 2020 ipv januari 2020. De redenen hiervoor zijn:

- We hanteerden het principe om pas na het eerste semester na verhuis een verhoging door te voeren. Gezien ze pas in oktober of december verhuizen, ligt er geen volledig semester tussen beide data.
- De verhuis draagt niet de eerste keuze van de bewoner. Door de verlenging van de termijn van de overgangsperiode ondervinden de bewoners niet direct een financieel effect.

Argumentatie

Aanvullend op de eerdere nota wordt een wijziging van de modaliteiten rond de verhuis van bewoners besproken. Daarnaast stellen we een wijziging van de reeds bekrachtigde timing van de overgangsmaatregelen voor. Dit laatste houdt een - weliswaar geringe - financiële impact in maar weegt niet op tegen het verlies bij onderbezetting.

Regelgeving bevoegdheid

De OCMW-raad is bevoegd op basis van artikel 77-78 decreet lokaal bestuur.

Advies

Financiën algemeen

Gunstig advies

De financiële gevolgen van dit voorstel zijn verwaarloosbaar in vergelijking met de kost van eventuele leegstand.

Besluit

Punt 1

Akkoord te gaan met de verhuis van de bewoners van woonzorgcentrum St.Jozef die voor 01/04/2019 het recentst werden opgenomen, voor zover het contingent van 32 bewoners niet bereikt is door opnames na de beslissing van het Agentschap en verhuis op vrijwillige basis. Aan bewoners die verplicht verhuizen wordt een voorrangrecht verleend op de wachtlijst voor heropname in WZC St.Jozef.

Punt 2

Akkoord te gaan met het uitstel van de schijfverhogingen van de dagprijs van januari 2020 naar juli 2020 voor diegenen die niet op vrijwillige basis verhuizen.

7 2019_OR_00065 Erkenning Sint-Jozef - aanvraag verlenging voorafgaande vergunningen.

Inhoudelijk verantwoordelijke

Frank Claerhout

Beknopte samenvatting

Aanvraag van de verlenging van de voorafgaande vergunning voor de bouw van het woonzorgcentrum en het centrum voor kortverblijf op de campus van WZC Sint-Jozef.

Beschrijving

Aanleiding en context

De huidige voorafgaande vergunningen, voor de nieuwbouw van het WZC Sint-Jozef en het DVC De Kolleblomme, verlopen op 5 november 2019.

De voorafgaande vergunning moet verlengd te worden, voor een termijn van maximaal 3 jaar, zodat we de noodzakelijke vergunningen bezitten om de nieuwbouw op de nieuwe locatie te realiseren.

Argumentatie

Wettelijke noodzaak om naderhand een erkenning te bekomen op de nieuwe locatie.

Juridische grond

Woonzorgdecreet

Regelgeving bevoegdheid

De OCMW-raad is bevoegd op basis van artikel 77-78 decreet lokaal bestuur.

Besluit

Punt 1

om een verlenging aan te vragen voor de voorafgaande vergunningen voor:

- de gedeeltelijke vervangingsnieuwbouw van het woonzorgcentrum Sint-Jozef, voor 129 woonegelegenheden,
- de vervangingsnieuwbouw van het centrum voor kortverblijf van WZC Sint-Jozef voor 3 woonegelegenheden,
- het bouwen van een nieuw dagverzorgingscentrum op de site van de condédreef 16 8500 Kortrijk, ter vervanging van het bestaande dagverzorgingscentrum de Kolleblomme, Mellestraat 15 8501 Kortrijk (Heule).

Bijlagen

- Brief Agentschap zorg en gezondheid_vergunning vervalt_verlenging_met_3_jaar_mogelijk.pdf
- Voorafgaande vervangingsnwb_wzcstj_129_wgl__cvk_3_wgl.pdf

Kinderopvang

8 2019_OR_00062 Kinderopvang - Ombuiging inhoudelijke werking in site Condé van buitenschoolse opvang naar voorschoolse opvang - Goedkeuren

Inhoudelijk verantwoordelijke

Katrien Verhaeghe

Beknopte samenvatting

De huidige manier van werken bij het aanbieden van de buitenschoolse opvang is aan hernieuwing toe. Het nieuwe decreet biedt hiervoor een kader en opportuniteiten. De tendens gaat naar het verzekeren van de opvang in de scholen zelf, in samenwerking met andere vrijetijdsactoren.

De locatie die nu in de nieuwbouw site Condé voorzien is voor buitenschoolse opvang kan inhoudelijk gewijzigd worden naar locaties voorschoolse opvang. Er is een grote nood aan opvang voor kinderen van 0-3 jaar. Indien we deze invulling opteren kunnen VIPA subsidies aangevraagd worden. Het scenario om 1 leefgroep te laten uitbaten door samenwerkende onthaalouders en 2 leefgroepen groepsopvang is haalbaar. De tweede leefgroep kan van start gaan indien we subsidies ontvangen voor de bijkomende plaatsen, en/of na gelijkschakeling van de subsidiebedragen.

Beschrijving

Aanleiding en context

Buitenschoolse opvang

Ons lokaal bestuur beschikt over een Initiatief Buitenschoolse Opvang (IBO) De Puzzel. We hebben een erkenning van 150 kindplaatsen. We bieden aan schoolgaande kinderen tot 12 jaar opvang aan gedurende voor en na de schooluren, op woensdagnamiddag, schoolvrije dagen en vakantiedagen. De Puzzel vangt de kinderen op buiten de scholen, in 2 aparte gebouwen waarvan het gebouw gelegen in de Condédreef over de grootste capaciteit beschikt (105 kindplaatsen). Het unieke aan De Puzzel is dat de opvang aanvullend is op de opvang van en in de scholen zelf.

Een overzicht

Van de 44 schoolvestigingen organiseren er 24 volledig zelf de opvang. Voor 8 vestigingen staat IBO H. Hart in, De Puzzel neemt 12 vestigingen voor z'n rekening, weliswaar aanvullend (m.u.v. de gemeenteschool) op het aanbod van de school.

Evolutie

We merken een dalende trend van het gebruik van de naschoolse opvang van De Puzzel. De woensdagnamiddagen en vakantiedagen overstijgt de vraag onze bezettingscapaciteit. Dit vormt geen evident gegeven om beleidsmatig een antwoord op te kunnen bieden. Sinds het ontstaan van De Puzzel wijzigde het landschap, we moeten mee evolueren en onze werking herzien.

Bijkomend keurde Vlaanderen een nieuw decreet.

Nieuw decreet – gevolgen

Op 24/04/2019 werd het decreet 'houdende de organisatie van buitenschoolse opvang en de afstemming tussen de buitenschoolse activiteiten' goedgekeurd. Het decreet biedt opportuniteiten om een nieuwe werking op te bouwen vanuit een lokaal samenwerkingsverband met scholen, aanbieders buitenschoolse opvang en vrijetijdsactoren. De regie ligt in handen van de stad, die de subsidies rechtstreeks ontvangt en instaat voor de verdeling ervan. De tendens gaat naar het aanbieden van opvang in de schoolgebouwen zelf. De gesprekken met alle actoren rond de uitbouw van het nieuwe concept kan pas van start gaan eenmaal de uitvoeringsbesluiten vastliggen. Tegen uiterlijk eind 2020 is dat een feit. Als organisator kinderopvang kan je op vrijwillige basis de subsidies overhevelen maar het is pas vanaf 2026 dat dit automatisch doorgevoerd wordt.

De site Condé, het gebouw waar het woonzorgcentrum, het wijkteam en de buitenschoolse kinderopvang een onderkomen heeft, wordt herbouwd. Rekening houdend met de toekomstige bewegingen is het minder aangewezen om deze zorgverlening in site Condé nog te voorzien.

In de nieuwbouw liggen de lokalen voor de buitenschoolse opvang op de benedenverdieping. Daarboven ligt een verdieping bestemd voor het woonzorgcentrum. Het niet voorzien van de ruimte zorgt ervoor dat de bouwtekeningen aangepast moeten worden met een impact op plannen en uitzicht. Een alternatief is om de ruimtes een andere bestemming te geven.

Voorschoolse opvang

Voorschoolse opvanginitiatieven bieden een opvangplaats aan voor kinderen van 0-3 jaar. Er bestaan verschillende vormen:

- Groepsopvang: max. 18 kinderen per leefgroep
- Gezinsopvang: max. 8 kinderen worden opgevangen door onthaalouders – meestal in de thuissituatie

- Samenwerkende onthaalouders groepsopvang: max. 18 kinderen verblijven in de opvang bij enkele onthaalouders die hiervoor samenwerken, vaak buitenshuis

Voor de voorschoolse opvang bestaat een getrapt subsidiesysteem via Kind en Gezin:

- vergunde opvangplaatsen (T0): je kan van start gaan met kinderopvang, zonder subsidies, met vaste dagprijs.
- Basissubsidies (T1): je krijgt een bescheiden subsidie voor de kindplaatsen, bovenop de vaste dagprijs.
- Inkomenssubsidies (T2): je krijgt een bijkomende subsidie voor de kindplaatsen, maar dagprijs wordt vanaf dan bepaald volgens inkomen van de ouders en je moet minstens 20% kwetsbare doelgroep bereiken. In deze categorie zijn er 2 subsidiebedragen. Het laagste bedrag wordt stelselmatig opgetrokken naar het hoogste. Wijzelf beschikken over 17 plaatsen aan hoogste tarief en 33 aan laagste tarief. Het gelijkschakelen van het bedrag creëert een aanzienlijke verhoging van subsidies voor onze bestaande plaatsen.
- Plussubsidie (T3): je krijgt een geringe bijkomende subsidie voor kindplaatsen, je moet minstens 30% kwetsbare doelgroep bereiken.

In Kortrijk is de nood aan voorschoolse opvang groot. In het bestuursakkoord werd een verhoging van het aantal kindplaatsen vooropgesteld tot 60% (+ 204 plaatsen). Volgens de cijfers van Kind en Gezin bereikten we eind 2018 51%.

Stad reikt premies aan voor starters van zelfstandige groepsopvangen en wellicht wordt het reglement dit najaar uitgebreid. Daarnaast kunnen we ook zelf als actor optreden. Van 2014 tot en met 2018 creëerden we 88 extra kindplaatsen (saldo van plaatsen die wegvielen ten opzichte van bijgekomen plaatsen), waarvan 4 via onze eigen groepsopvang. De privéplaatsen betreffen zowel opstart als extra plaatsen bij bestaande zelfstandige kinderdagverblijven en – onthaalouders, onthaalouders aangesloten bij een andere dienst, VZW's,... Het gaat niet enkel over organisaties die een premie via stadsreglement ontvingen.

In totaal ontvingen 8 organisatoren kinderopvang premies, goed voor 99 kindplaatsen over de periode van 2015 tot 2018. Verwacht wordt dat er de komende jaren max. een viertal nieuwe initiatieven op jaarbasis van start gaan. Rekening houdend met dit aantal en met jaarlijkse stoppers, zijn bijkomende inspanningen nodig om het streefdoel te behalen.

Het is mogelijk om, mits een aantal wijzigingen aan de oorspronkelijke binnenindeling van het gedeelte kinderopvang in site Condé, de locatie om te vormen naar 2 leefgroepen groepsopvang en een leefgroep samenwerkende onthaalouders. Hierdoor creëren we 54 extra kindplaatsen.

Infrastructurele consequenties - Mogelijkheid tot subsidiëring

Deze realisatie vergt een aanpassing aan de huidige bouwplannen om de binnenruimtes aan te passen aan de infrastructurele regelgeving. De architecten ramen de meerkost op € 40 000. De fysieke inrichting zelf kent weinig financiële impact (verzorgingsgedeelte, kitchenette).

Voor voorschoolse opvang is er, in tegenstelling tot buitenschoolse opvang, mogelijkheid tot subsidiëring via VIPA. Als organisator beschikken we over 50 gesubsidieerde kindplaatsen die in aanmerking komen voor VIPA-subsidies. We ontvingen al voor 26 van die 50 kindplaatsen voor de totale oppervlakte subsidies voor het gebouw VORK. We kunnen nog maximaal voor 24 kindplaatsen subsidies aanvragen. Dit kan echter niet meer op de bestaande locatie. De gesubsidieerde kindplaatsen die een organisator extra krijgt na de erkenning van VIPA, komen niet meer in aanmerking. Onze extra 24 gesubsidieerde kindplaatsen vielen na de VIPA beslissing.

VIPA rekent tot max. 20 m² per kindplaats aan € 1.274,67 per m². De organisator kan deze plaatsen inzetten bij de creatie van een nieuw gebouw. We kunnen nog maximum 480 m² gesubsidieerd krijgen, op voorwaarde dat we effectief over 20 m² per kindplaats beschikken.
Totale subsidie: 1.274,67 x 480 = € 611.841,60.

Indien we deze piste bewandelen moet een subsidiedossier opgemaakt worden. We kunnen slechts van start gaan met de bouwwerkzaamheden van zodra VIPA een beslissing neemt, wat impliceert in een vertraging van enkele weken.

VIPA verplicht om een kunstwerk te voorzien van minstens 1,5% van de totale kost (voor het 1^{ste} miljoen, is getrapt systeem).

We rekenen een totaal netto winst van € 500.000. Daarenboven zullen de leningslasten dalen doordat we minder moeten lenen.

Exploitatie

De exploitatie van de 54 extra kindplaatsen, 3 leefgroepen, genereert een meerkost.

Eén van die leefgroepen kan worden uitgebaat door **samenwerkende onthaalouders**.

Onze dienst gezinsopvang beschikt over een aantal niet ingevulde gesubsidieerde kindplaatsen. Via thuiswerkende onthaalouders worden deze plaatsen aangeboden. De tendens evolueert meer en meer van alleen- en thuiswerkende onthaalouders naar initiatieven samenwerkende onthaalouders. Zo kenden we in mei 2019 een eerste opstart. Het vinden van een geschikte locatie vergt een zoektocht. Door het ter beschikking stellen van een deel van de ruimte in de site Condé, kunnen we 18 extra kindplaatsen creëren. Dit omvat geen personele kost. De kost zit vervat in de dagelijkse werking van de bestaande verantwoordelijken en administratie. De onthaalouders worden geselecteerd en aangesloten bij onze dienst gezinsopvang. Voor de locatie kunnen we een prijs voor huur en nutsvoorzieningen vragen. Rekening houdend met de vergoeding die ze ontvangen, (geen loon, betreft een ander statuut) komen we uit op zo'n € 300 per maand.

Hoe meer onthaalouders aangesloten bij de dienst, hoe meer kinderen opvangen worden, wat leidt tot een verhoging van de subsidies van Kind en Gezin.

Kind en Gezin laat binnen één en dezelfde locatie niet toe:

- dat er verschillende opvangstatuten zijn: gezinsopvang en groepsopvang moeten gecompartmenteerd zijn.
- dat er meerdere organisatoren kinderopvang zijn.

Dat impliceert dat de 2 overige ruimtes, die niet van elkaar te scheiden zijn, door één en dezelfde organisator geëxploiteerd moeten worden.

Optie om de overige 2 leefruimtes via samenwerkende onthaalouders uit te baten

Elke leefgroep samenwerkende onthaalouders wordt als aparte locatie aanzien. Gezien de 2 leefgroepen ruimtes delen, is het geen optie om 3 leefgroepen uit te baten via samenwerkende onthaalouders. Een volledige scheiding is niet aangewezen gezien we dan te weinig m² per kindplaats bekomen. Het is technisch ook niet evident om 3 verschillende ingangen te creëren.

Optie om de overige 2 leefgroepen via een private partner uit te baten

Om gerechtigd te zijn op VIPA-subsidies moet je voldoen aan volgende voorwaarden:

- de aanvrager moet beschikken over de gesubsidieerde kindplaatsen
- de wet op de overheidsopdrachten moet gerespecteerd worden

1. Het OCMW bouwt en vraagt de subsidie aan.

Het OCMW treedt dan op als exploitant en vraagt subsidies aan vanuit z'n eigen gesubsidieerde kindplaatsen.

Wil het OCMW de exploitatie overdragen aan een private speler, moet VIPA hiervoor toestemming geven. De aanvrager moet over gesubsidieerde kindplaatsen beschikken:

- via een overdracht van onze gesubsidieerde kindplaatsen, waardoor we onze eigen subsidies voor 24 bestaande kindplaatsen in VORK kwijt zijn. Dat zou een groot tekort betekenen bij de exploitatie van onze huidige werking.
- de private speler zet z'n huidige gesubsidieerde kindplaatsen in, en is bereid om de plaatsen in te vullen bovenop z'n equivalent (dus zonder subsidies).
- de private speler zet z'n huidige gesubsidieerde kindplaatsen in, en verhuist van locatie. Dat betekent dit dat het een nuloperatie wordt, er komen geen extra kindplaatsen bij op grondgebied Kortrijk.

2. De private partner vraagt de VIPA subsidie aan.

- De private partner moet minimaal over een genotsrecht beschikken vanwege het OCMW, minimaal 25 jaar vanaf de ingebruikname. Dit kan via bv. langdurige huur of erfpacht.
- De wetgeving overheidsopdrachten moet gerespecteerd worden.

Dit impliceert dat:

- Indien het OCMW als enige bouwheer optreedt en dan ter beschikking stelt, ze door de vzw onder wetgeving overheidsopdrachten wordt aangesteld.
- Of het OCMW met de vzw in een gedeeld bouwheerschap treedt voor de gunning van de aannemers.

Gezien de private speler z'n bestaande gesubsidieerde kindplaatsen moet inzetten, zal hij ofwel zonder subsidies extra kindplaatsen uitbaten ofwel via verhuis z'n equivalent status quo houden. Dat laatste betekent geen extra opvangplaatsen voor Kortrijk.

Rekening houdend met voorgaande elementen zal het geen evidentie zijn om een private speler te vinden.

Optie om zelf als actor de 2 leefgroepen uit te baten

Rekening houdend met de financiële simulaties is het aangewezen 2 leefgroepen groepsopvang in te richten, waarvan 1 leefgroep pas in een latere fase te exploiteren.

We maakten een aantal simulaties op. Resultaat is dat we van start kunnen gaan met één leefgroep en een tweede opstarten van zodra dit budgetneutraal kan.

De extra kostprijs van 1 leefgroep komt op € 70 000 op jaarbasis, voor twee extra leefgroepen komen we uit op een meerkost van € 177 000. De plaatsen waarvoor we niet gesubsidieerd zijn, baten we uit op basis van een vaste dagprijs ipv inkomensgerelateerd. Deze kostenberekening houdt geen rekening met mogelijke extra gesubsidieerde plaatsen of verhoging van subsidies van de bestaande subsidieplaatsen.

We brengen volgende compensaties in rekening:

- Heroriëntatie toelage occasionele kinderopvang van € 30 000 per jaar. De realiteit leert ons dat ouders die een occasionele plaats nodig hebben ifv tewerkstelling, opleiding, inburgering, in een traject zitten dat een langere periode in beslag neemt. Het open houden van plaatsen voor deze doelgroep biedt een structurelere oplossing.
- Heroriëntatie deel toelage starterspremie kinderopvang van € 20 000 per jaar

- Extra subsidies door schaalvergroting van € 40 000 per jaar
- € 500 000 minder lenen (€ 22 000 minder leningslasten per jaar)

Andere mogelijke compensaties vanuit prognoses subsidies Kind en Gezin, van belang voor opstart 2^{de} leefgroep:

- Verwerven van exploitatiesubsidies voor de bijgekomen kindplaatsen (afhankelijk van uitbreidingsrondes Kind en Gezin, minimaal € 70 000 per jaar nettowinst per leefgroep)
- Optrekken laagste subsidies voor inkomensgerelateerde plaatsen (besluit Vlaamse regering, groepspad), minimaal € 80 000 per jaar extra subsidies bij volledige gelijkschakeling.

Momenteel kent de huidige uitbating De Puzzel Condé een tekort van € 112 000. De huidige manier van werken zal wijzigen met de implementatie van het nieuwe decreet.

Argumentatie

We stellen voor om de bestemming van de ruimtes voorzien voor buitenschoolse opvang te wijzigen naar voorschoolse opvang, een subsidiedossier in te dienen bij VIPA, en de 54 extra gecreëerde kindplaatsen zelf in exploitatie te nemen.

Regelgeving bevoegdheid

De OCMW-raad is bevoegd op basis van artikel 77-78 decreet lokaal bestuur.

Financiële en beleidsinformatie

Visum verleend

Motivering

Indien de VIPA-subsidie verworven wordt, genereert het voorstel een bonus in het investeringsbudget.

Voor de invulling van de exploitatie zal gewerkt worden binnen de contouren van het bestaande exploitatiebudget.

Beleidsdoelstelling(en)

Niet van toepassing

Besluit

Punt 1

- de nieuwbouw buitenschoolse opvang om te vormen tot een locatie voor voorschoolse opvang

Punt 2

- Een subsidiedossier in te dienen bij VIPA

Punt 3

- van start te gaan met één leefgroep gezinsopvang (samenwerkende onthaalouders) en één leefgroep groepsopvang OCMW, en van zodra dit budgetneutraal kan een tweede leefgroep op te starten.

Punt 4

- een nieuwe werkwijze op te zetten met en in de scholen voor de buitenschoolse opvang Condédreef, en de toekomst van de site De Puzzel Heule te onderzoeken.

