

Aanwezig: Adinda Claessen, voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn
Bart Clerckx, burgemeester
Hanna Van Steenkiste, Katrien Timmermans, Jos Rutten, Kris Debruyne,
Mattias Bouckaert, schepenen
Maggy Steeno, Paul Vleminckx, Tom Teck, Patrice Lemaitre, Mark Binon,
Josien Van Dyck, Fien Gilijs, David Huygens, Bram Holemans, Gerrit Versyck,
An Geets, raadsleden
Marijke Pertz, algemeen directeur

Verontschuldigd: Francis Van Biesbroeck, Sarah D'Hertefelt, Diana Bulens, raadsleden

Afwezig: /

De voorzitter opent de vergadering om 20u00.

Goedkeuring ontwerp notulen

Goedkeuring ontwerp notulen

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

De OCMW-raad neemt kennis van de ontwerpnotulen, opgesteld door de algemeen directeur, van de vorige vergadering van 25 juni 2024.

De raadsleden nemen er nota van dat tot het einde van de huidige vergadering opmerkingen kunnen gemaakt worden betreffende de redactie van de notulen.

Openbaar

Financien

172.82 - Rapportering door de financieel directeur aan vast bureau en raad voor maatschappelijk welzijn over het verlenen van het visum, 1e semester 2024 - kennisneming

Juridische gronden

Het decreet over het lokaal bestuur en wijzigingen, specifiek artikel 177 DLB.

Het bestuursdecreet en wijzigingen.

De beslissing van de gemeenteraad van 31 maart 2020 betreffende de bepalingen omtrent het voorafgaand visum door de financieel directeur.

Feiten en context

De financieel directeur rapporteert in volle onafhankelijkheid ingevolge het decreet over het lokaal bestuur minstens één keer per jaar aan de gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen omtrent de vervulling van zijn/haar opdracht met betrekking tot de voorafgaande krediet- en wetmatigheidscontrole van de beslissingen van de gemeente en van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn met budgettaire en financiële impact. Dit betreft het voorafgaand visum. De bepalingen betreffende het voorafgaand visum werden door de gemeenteraad goedgekeurd in de zitting van 31 maart 2020.

Het visum wordt door het diensthoofd van de behandelende dienst voorafgaand aan de behandeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen of de gemeenteraad aangevraagd in de e-notulen.

Hierbij wordt voor het eerste semester van 2024 een overzicht gegeven van het aantal dossiers waarbij een voorafgaand visum werd gevraagd en de status van het visum.

Visum geagendeerde dossiers VB	jan	feb	mrt	apr	mei	juni	totaal
Visum verleend	1	1	1	1	2	0	6
Visum met voorwaarden	0	0	0	0	0	0	0
Visum geweigerd	0	0	0	0	0	0	0

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1: De raad voor maatschappelijk welzijn neemt kennis van de rapportering van de financieel directeur omtrent het verlenen van het voorafgaand visum tijdens het eerste semester van 2024.

OCMW

506 - Patrimonium - Korbeekdamstraat-Groenstraat: splitsing en openbare verkoop bij notaris

Juridische gronden

Decreet lokaal bestuur.

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen

Omzendbrief van 12 februari 2010 betreffende de vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, OCMW's en besturen van de erkende erediensten.

Besluit van de OCMW-raad van 29 november 2022 tot goedkeuring van de Leidraad voor verkoop van de site Korbeekdamstraat-Groenstraat

Feiten en context

In het strategisch meerjarenplan van Oud-Heverlee wordt de mogelijkheid van een verkoop van gronden voorzien. De opbrengsten van de verkoop zullen worden gebruikt voor de financiering van investeringsprojecten van het lokaal bestuur zoals voorzien in het meerjarenplan.

De OCMW-raad is bevoegd voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen.

Argumentatie

De visienota sociaal wonen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 maart 2022, voorziet voor de bouwgrond in eigendom van het OCMW op de hoek van de Korbeekdamstraat-Groenstraat het volgende:

Oud-Heverlee	Korbeekdam-str./Groenstr.	1	B	238 B	woongebied	9.326	OCMW Oud-Heverlee
--------------	---------------------------	---	---	-------	------------	-------	-------------------

Deze kavel is breed en diep en heeft op het vlak van mogelijke verkaveling een grote potentie. Het ligt in woongebied op het einde van de woonkern Oud-Heverlee en grenst aan een zone met als bestemming woonpark. De directe omgeving van het perceel heeft een zeer landelijk karakter. Dit maakt een verdichting van deze zone moeilijk maar niet onmogelijk... .




Het is de bedoeling om dit perceel uit de grondbank te halen dit gebied te laten ontwikkelen waarbij gestreefd wordt 1/3 van het totaal aantal wooneenheden te realiseren onder de vorm van sociale huurwoningen.

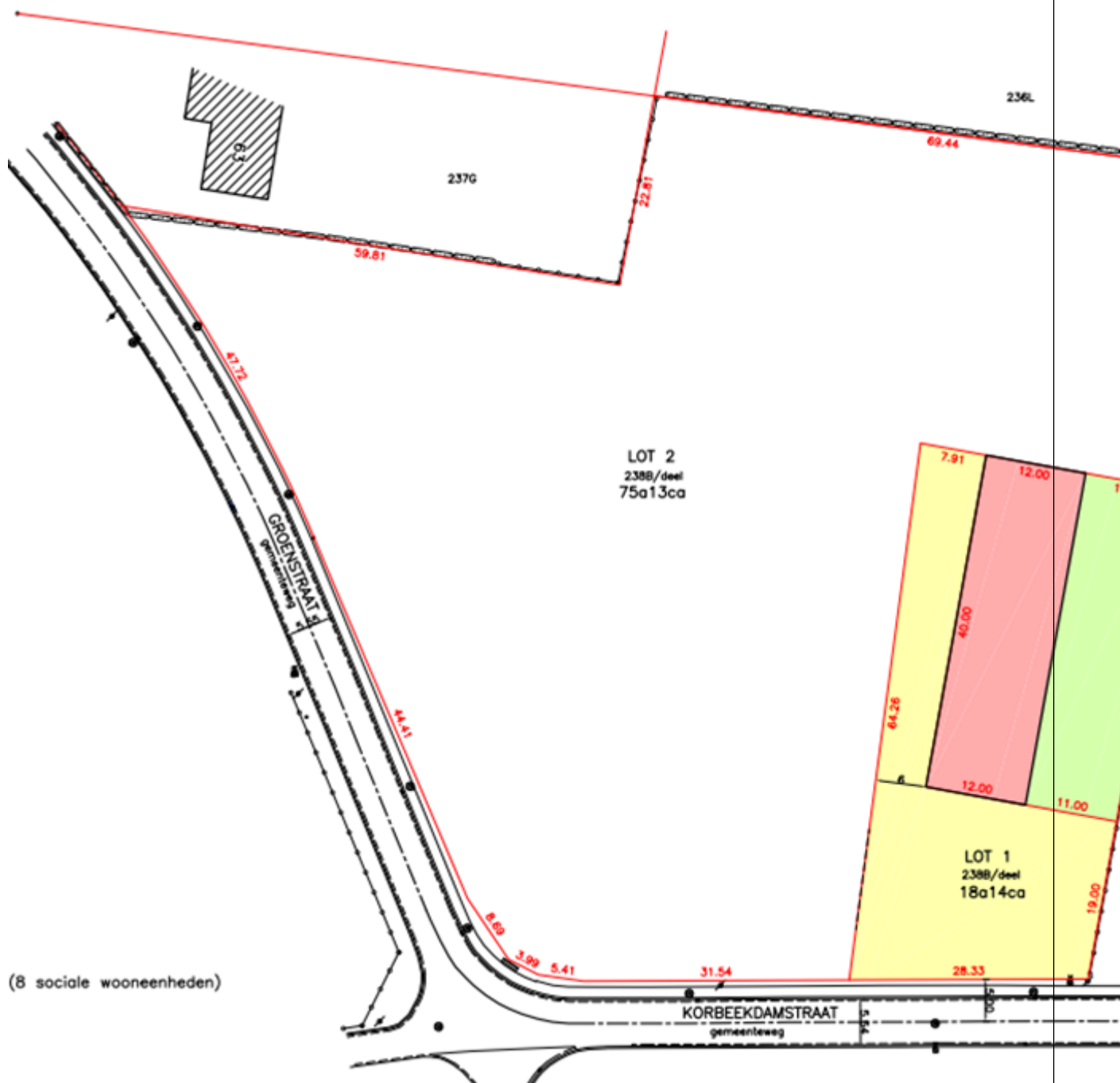
Er is via een beslissing van het CBS op 1 juni 2021, een studiebureau aangesteld om een stedenbouwkundige voorstudie en een verkoopleidraad op te stellen. Het verkoopproces op basis van de verkoopleidraad leverde echter niet het gewenste resultaat op.

Samen met Dijledal werd onderzocht op welke manier het OCMW enerzijds inkomsten kan halen uit de verkoop van deze grond én er anderzijds voor gezorgd kan worden dat Dijledal sociale woningen kan realiseren. Daarbij werd volgend plan opgemaakt, waarbij Lot 1 het lot is dat overgedragen wordt aan Dijledal (erfpacht/verkoop, nog te bepalen door de OCMW raad) en Lot 2 het lot is dat openbaar kan verkocht worden aan de meestbiedende, op voorwaarde dat de koper dit verkavelt en dat de verkaveling aan minstens de volgende voorwaarden voldoet:

1. Het project vangt de parkeerbehoefte op op eigen terrein, waarbij volgende minima worden gerespecteerd: 1,5 wagen per woon-entiteit/1,2 per appartement + 0,2 voor bezoekers.
2. Het project voorziet minimale wegenis.
3. Het project voorziet een variëteit van woontypologieën.
4. Het project beperkt de densiteit tot 15 woningen per hectare.
5. Het project beperkt de verharde oppervlakte en infiltreert alle regenwater op eigen perceel op natuurlijke wijze (wadi, greppels, ...) en creëert zo een blauw-groen netwerk doorheen de site.
6. Het project respecteert een maximale gevelbreedte van 21 meter per cluster van woningen.
7. Het project heeft voldoende oog voor een hoge biodiversiteit onder meer door een kwalitatieve groen-blauwe structuur met inheemse en bestuiversvriendelijke planten en een passend beheer

LEGENDE

-  bouwzone voor meergezinswoningen (8 sociale wooneenheden)
-  tuinzone
-  zone voor collectieve infrastructuur



Om de loten apart te kunnen verkopen, wordt gebruik gemaakt van artikel 5.2.2 van de VCRO. De splitsing gebeurt met het oog op verkoop, de verkoop gebeurt met het oog op het verkavelen door de nieuwe koper, zowel door de nieuwe eigenaar van perceel 1 als van perceel 2. De notariële akten tot splitsing én verkoop zullen dit expliciet bevestigen en dit telkens voor beide (nieuwe) percelen 1 en 2.

Aan de OCMW Raad wordt bijgevolg gevraagd akkoord te gaan met:

- de splitsing van het perceel met het oog op verder verkavelen door de nieuwe eigenaars
- de verkoop van lot 2 aan de meestbiedende, waarbij in de verkoopakte wordt opgenomen dat zowel lot 1 als 2 verder verkaveld worden + voor lot 2 de voorwaarden voor ontwikkeling zoals hierboven aangehaald.

- Notaris Daniëls aan te stellen voor de splitsing en de verkoop van lot 2

Een geactualiseerd schattingsverslag werd aangevraagd bij landmeter SPC te Leuven en schat de waarde van lot 2 op 2.253.300 EUR.

Met 14 stemmen voor (Adinda Claessen, Bart Clerckx, Hanna Van Steenkiste, Katrien Timmermans, Jos Rutten, Kris Debruyne, Mattias Bouckaert, Maggy Steeno, Paul Vleminckx, Mark Binon, Josien Van Dyck, David Huygens, Bram Holemans, Gerrit Versyck), 4 stemmen tegen (Tom Teck, Patrice Lemaitre, Fien Gilias, An Geets)

Besluit

Artikel 1: De OCMW-raad besluit:

- het perceel in eigendom van het OCMW gelegen op de hoek Korbeekdamstraat-Groenstraat te splitsen met het oog op het verder verkavelen door de nieuwe eigenaars
- lot 2 zoals aangeduid op het plan in bijlage aan de meestbiedende te verkopen, waarbij in de verkoopakte wordt opgenomen dat zowel lot 1 als 2 verder verkaveld worden + voor lot 2 de voorwaarden voor ontwikkeling:
 - 1. Het project vangt de parkeerbehoefte op op eigen terrein, waarbij volgende minima worden gerespecteerd: 1,5 wagen per woon-entiteit/1,2 per appartement + 0,2 voor bezoekers.
 2. Het project voorziet minimale wegenis.
 3. Het project voorziet een variëteit van woontypologieën.
 4. Het project beperkt de densiteit tot 15 woningen per hectare.
 5. Het project beperkt de verharde oppervlakte en infiltreert alle regenwater op eigen perceel op natuurlijke wijze (wadi, greppels, ...) en creëert zo een blauw-groen netwerk doorheen de site.
 6. Het project respecteert een maximale gevelbreedte van 21 meter per cluster van woningen.
 7. Het project heeft voldoende oog voor een hoge biodiversiteit onder meer door een kwalitatieve groen-blauwe structuur met inheemse en bestuiversvriendelijke planten en een passend beheer.
- Notaris Daniëls aan te stellen voor de splitsing en de openbare verkoop van lot 2, de verkoopprijs mag niet minder bedragen dan 2.253.300 EUR (te vermeerderen met de gewoonlijke kosten van de openbare verkoop ten laste van de koper).

De voorzitter sluit de vergadering om 21u30

Namens de raad voor maatschappelijk welzijn

Marijke Pertz
algemeen directeur

Adinda Claessen
voorzitter van de raad voor maatschappelijk
welzijn