

Uittreksel uit de notulen van de OCMW-raad

Zitting van de OCMW-raad van 27 januari 2025

AANWEZIG: Frank Wilrycx, Burgemeester-Voorzitter
Leen Kerremans, Kris Govers, Raf Verheyen, Monique Quiryne, Schepenen
Jef Van Accom, Josée Van Aert, Evelien Willems, Kris Luyckx, Tine Van der Vloet, Boris Kersemans, Koen Staes, Jan Quirijnen, Hanne Pelckmans, Geert De Bie, Heidi Thoné, Jens Willems, Eliene Geerts, Sandra Loomans, Raadsleden
Dries Couckhuys, Algemeen directeur

VERONTSCHULDIGD:

Openbare zitting

Principiële goedkeuring overdracht Kern Lindendijk 58 en 60 aan woonmaatschappij de Noorderkempen.

Wetgeving

het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;
omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten;

Feiten

Zowel gemeente als OCMW Merksplas zijn aandeelhouders van de woonmaatschappij de Noorderkempen die als éénwoonactor de sociale huisvesting voor de gemeenten Hoogstraten, Rijkevorsel, Arendonk, Ravels en Merksplas behartigt;

De gemeente Merksplas is eigenaar van het perceel grond, de Kern Lindendijk 58 en 60, kadastraal bekend sectie I, nummers 215/M/5/P0000 en 215/L/5/P0000, samen groot - volgens meting tien aren tachtig centiaren (10 a 80 ca) volgens opmetingsplan opgemaakt door de Heer Klaus Raeymaekers, landmeter te Beerse op tweeëntwintig oktober negentienhonderd vierennegentig. Voorgeschreven eigendom hoort de gemeente Merksplas toe om het onder grotere oppervlakte bij meerdere akten te hebben verkregen:

- a) -deels om het te hebben aangekocht van de Interkommunale Ontwikkelings maatschappij voor de Kempen te Geel, zoals blijkt uit een akte verleden voor de Heer Constant Druyts, burgemeester der gemeente Merksplas, op vijftien juli negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op tweeëntwintig juli
- b) -deels om het te hebben geruild met de echtgenoten Willems-Govaerts bij akte verleden bij notaris Alfons Mercelis te Merksplas op vierentwintig januari negentienhonderdzevenenzeventig,
- c) -deels om het te hebben aangekocht van de erfgenamen Lodewijk Schrauwen te Merksplas bij akte verleden voor notaris Alfons Mercelis te Merksplas op twaalf september negentienhonderdtachtig;

Het OCMW heeft het erfpachtrecht dat werd verleend voor een periode van negennegenentig jaar, ingaande op een november negentienhonderdvierennegentig, om te eindigen op een en dertig oktober tweeduizenddrieënnegentig, bij akte verleden door notaris Cor Stoel op vijftien februari negentienhonderdzesennegentig;

het schattingsverslag voor de appartementsgebouwen, Kern Lindendijk 58 en 60, 2330 Merksplas, van 15 maart 2024 opgemaakt door LSG Landmeters, Dr. Van de Perrestraat 315, 2440 Geel ten belope van 1.700.000,- euro;
het voorstel van de woonmaatschappij de Noorderkempen ten belope van 1.380.000,- euro;

Motieven

de gemeente en het OCMW zijn bereid de appartementsgebouwen, Kern Lindendijk 58 en 60, 2330 Merksplas, af te stoten onder andere omwille van het feit dat de bovenliggende appartementen minder toegankelijk zijn voor senioren;

argumentatie om af te wijken van een openbare verkoop

De Vlaamse Codex Wonen legt elke gemeente een bindend sociaal objectief op, zijnde het aantal te verwezenlijken sociale huurwoningen tegen 2025. Het bindend sociaal objectief voor Merksplas bedraagt 50 sociale huurwoningen;

Woonmaatschappij De Noorderkempen is als éénwoonactor actief binnen de gemeente Merksplas en heeft een aantal private inhuringen (eveneens vroegere SVK-woningen) in beheer in Merksplas;

In artikel 2.57 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt aangegeven wat een gemeente in een plan van aanpak moet opnemen om te kunnen aantonen dat zij voldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief te bereiken;

Om het bindend sociaal objectief te kunnen realiseren zou de gemeente en het OCMW de tien woongelegenheden in de appartementsgebouwen, Kern Lindendijk 58 en 60, 2330 Merksplas, onderhands ten behoeve van het algemeen belang kunnen overdragen aan de Woonmaatschappij De Noorderkempen om ze te verhuren als sociale huisvesting;

argumentatie om af te wijken van het schattingsverslag

Bij de hervorming waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK) zich op vrijwillige basis omvormen tot Woonmaatschappijen (WM's) zal een woonmaatschappij alle rechten van SHM's, SVK's en VWF op onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen het werkingsgebied van die woonmaatschappij liggen, moeten overnemen. Dat is ook het geval wanneer lokale besturen hun rechten op sociale woningen aanbieden aan de woonmaatschappij;

Als de overdracht van de onroerende goederen niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens geraken over de prijs voor de overdracht van de rechten, bedraagt de prijs de venale waarde van die rechten, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen, waarop de leningen en subsidies in mindering worden gebracht;

Er dient een methodologie toegepast te worden om bij de schatting van de venale waarde rekening te houden met de bijzondere kenmerken van sociale huisvestingsmaatschappijen. Meer specifiek is de doelstelling het bepalen van een correctiefactor die toegepast kan worden op de geschatte venale marktwaarde van een woning;

We gebruiken hiervoor de globale standaarden voor waardering van het internationale RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), waar vaak naar verwezen worden als de 'Red Book Global Standards', en meer specifiek de richtlijnen voorzien voor de waardering voor sociale huisvesting op basis van de existing use value for social housing (EUV-SH), die verschilt van een normale existing use value - market value (EUV-MV), waar we naar refereren als de sociale venale waarde en de private venale waarde. De sociale venale waarde is de venale marktwaarde voor een sociale woning waar sociale huurprijzen voor ontvangen worden. Deze marktwaarde reflecteert wel de prijs die een private investeerder voor deze huurwoning (met sociale huurinkomsten) bereid is te betalen;

Het is belangrijk te melden dat er in de wetgeving geen expliciete regels zijn voorzien om de sociale venale waarde van een sociale huurwoning te bepalen. In de memorie van toelichting bij het decreet zijn wel de elementen aangereikt die volgens de decreetgever een rol spelen bij het tot stand komen van die sociale venale waarde, en die aansluiten bij de EUV-SH-benadering;

Het basisprincipe is voor sociale en private venale waarden gelijk: men gaat de toekomstige opbrengsten en kosten verdisconteren om op die manier de huidige netto actuele waarde te berekenen, ook wel discounted cash flow (DCF) methode genoemd;

In het geval van een sociale woning zal de opbrengst dus niet de markthuurwaarde zijn, maar de sociale huur. Deze ligt gemiddeld 50% lager. Bovendien dient men rekening te houden met de kosten. Van de 100% markthuurwaarde wordt bij het berekenen van de private venale waarde 33% kosten afgetrokken om tot de netto-huuropbrengsten te komen. Bij de sociale huur bedraagt dit kostenpercentage 29,4% ten opzichte van de markthuurwaarde van de sociale woning, rekening houdend met een lagere kost van onroerende voorheffing in de sociale huisvesting;

De netto-opbrengsten in de sociale huur bedragen hierdoor slechts 30,7% van de netto-opbrengsten van dezelfde woning in het systeem van private huur, namelijk $(100\% - 50\% - 29,4\%) / (100\% - 33\%)$. Door dit resultaat te verwerken in de DCF methode vinden we dat dezelfde verhouding ook de verhouding tussen de sociale venale waarde (EUV-SH) en de private venale waarde (EUV-MV) van eenzelfde woning bepaalt. Dit percentage kan dus gebruikt worden om de geschatte normale marktwaarde (EUV-MV) te corrigeren om tot de venale waarde van een sociale woning te komen;

De gemeente en OCMW volgen deze redenering en kunnen zich vinden in een koopsom van 1.380.000,- euro;

Besluit Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

De gemeente als naakte eigenaar en het OCMW als erpachthouder keuren principieel de overdracht goed van de appartementsgebouwen, Kern Lindendijk 58 en 60, 2330 Merksplas, kadastraal bekend sectie I, nummers 215/M/5/P0000 en 215/L/5/P0000, samen groot -volgens meting tien aren tachtig centiaren (10 a 80 ca), aan de woonmaatschappij de Noorderkempen, Kweekstraat 4B, 2330 Merksplas tegen de som van 1.380.000,- euro en vragen notaris Stoel om een ontwerpakte voor te bereiden.

Afschrift

de woonmaatschappij de Noorderkempen, Kweekstraat 4B, 2330 Merksplas
notaris Jan Stoel, Sint-Rochusstraat 3, 2330 Merksplas

Voor eensluidend verklaard afschrift van de OCMW-raad op 28 januari 2025

De Algemeen directeur

De Burgemeester-Voorzitter

Dries Couckhuyt

Frank Wilrycx