

OCMW MECHELEN
Raad voor Maatschappelijk Welzijn – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 23 november 2020 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester - voorzitter vast bureau wd.
Patrick Princen, Greet Geypen, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, leden vast bureau
Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Tine Van den Brande, Anne Delvoye, Bert Delanoetje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, raadsleden
Erik Laga, algemeen directeur

6. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring aankoop voor openbaar nut door het OCMW tegen Woonpunt Mechelen van vijf appartementen gelegen in de Schijfstraat 117, 117A, 119, 119A en 119B , onder voorbehoud van goedkeuring krediet in de meerjarenplanaanpassing nr. 3.

De beslissing wordt genomen met 25 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Karel Geys, Kristof Calvo, Tom Kestens, Tine Van den Brande, Bert Delanoetje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Thijs Verbeurgt), 3 stemmen tegen (Marc Hendrickx, Anne Delvoye, Yves Selleslagh) en 5 onthoudingen (Frank Creyelman, Stefaan Deleus, Hamid Riffi, Kenzo Van den Bosch, Zohra Hadnan)

Motivering

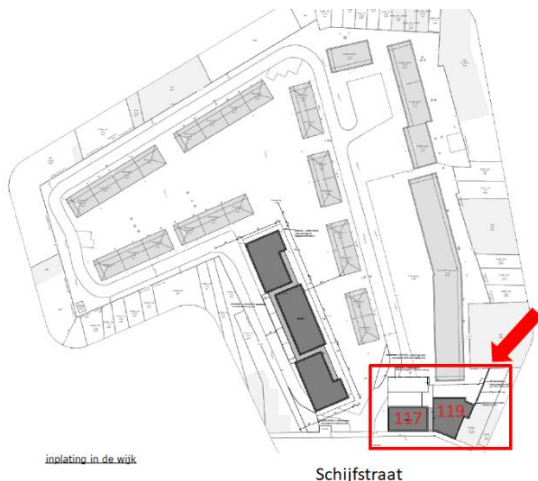
Voorgeschiedenis

- Beslissing vast bureau 19 oktober 2020 – agendapunt 2: verwijzing naar raad voor maatschappelijk welzijn.

Feiten en argumentatie

De sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Mechelen heeft vijf nieuwe sociale koopappartementen. Deze appartementen bevinden zich in de wijk Schijfstraat en zijn gelegen nabij buurtwinkels en de oprit van de E19.

De woningen werden ontworpen door KPW Architecten bv cvba.



Woonpunt Mechelen heeft de appartementen meer dan een jaar aangeboden via de Kleine Landeigendom Mechelen & Omstreken (KLEMO), maar er werden geen kandidaat-kopers gevonden.

Aangezien er voor deze appartementen geen kopers werden gevonden wou Woonpunt Mechelen deze koopappartementen omzetten naar sociale huurappartementen. Deze omzetting zou Woonpunt te veel kosten omdat:

- men geen beroep kan doen op FS3 lening bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en er dus geen tegemoetkoming is in de aflossing.
- het een negatieve impact heeft op de Gewestelijke Sociale Correctie want het positief saldo van deze 5 appartementen (verhuuropbrengst-werkingskost) wordt van andere GSC goederen afgehouden.

In afwachting van een wijziging in de regelgeving waar 'Wonen Vlaanderen', naar aanleiding van de vraag van Woonpunt, mee bezig is wil Woonpunt een oplossing voor deze appartementen. Op advies van VMSW stelt Woonpunt een alternatieve oplossing voor. Deze mogelijke oplossing omvat volgende zaken:

- Woonpunt Mechelen verkoopt de 5 appartementen aan OCMW Mechelen;
- OCMW Mechelen kan deze vijf nieuwe conforme appartementen tijdelijk inzetten als doorstroomwoningen;
- voor de appartementen bestemd voor huisvesting in kader van sociaal beleid en verkocht aan openbaar bestuur geldt het verlaagde BTW tarief van 12%;
- als Woonpunt Mechelen deze appartementen later terug inkoopt voldoen zij om de aankoop met een FS3 lening van de VMSW te financieren;
- indien de appartementen binnen de twee jaar na eerste ingebruikname terug door Woonpunt Mechelen worden aangekocht kan het OCMW Mechelen de verschuldigde BTW integraal recupereren.

Deze alternatieve oplossing is goedgekeurd in de Raad van Bestuur Woonpunt Mechelen van 1 oktober 2020.

Overzicht van de appartementen in de Schijfstraat:

Adres	Lot	Type Appartement	Oppervl. (m2)	Quotiteiten in gemeenschappelijke delen	schattingsprijs exl. Kosten, BTW (EUR)	*verkoopprijs exl. BTW (EUR)	*2: BTW (EUR)	*totale verkoopprijs incl. 12% BTW (EUR)
Schijfstraat 117	B 816 A P0001	2	96,69	176/1000	€ 240.000,00	€ 212.000,00	€ 27.456,00	€ 239.456,00
		slaapkamers						
Schijfstraat 119	B 816 A P0002	3	116,2	216/1000	€ 282.000,00	€ 268.400,00	€ 33.187,20	€ 301.587,20
		slaapkamers						
Schijfstraat 117A	B 816 A P0003	2	96,69	176/1000	€ 235.000,00	€ 235.000,00	€ 28.200,00	€ 263.200,00
		slaapkamers						
Schijfstraat 119A	B 816 A P0004	3	116,71	216/1000	€ 279.000,00	€ 253.800,00	€ 32.270,40	€ 286.070,40
		slaapkamers						
Schijfstraat 119B	B 816 A P0005	3	116,71	216/1000	€ 279.000,00	€ 253.800,00	€ 32.270,40	€ 286.070,40
*Cijfers uit Nota Raad van Bestuur Woonpunt dd. 1 oktober 2020				TOTAAL	€ 1.315.000,00	€ 1.223.000,00	€ 153.384,00	€ 1.376.384,00

*2: Om de BTW te berekenen moet eerst het verschil bepaald worden tussen de venale waarde van de koopwoning en de sociale verkoopwaarde Woonpunt. Op het verschil tussen venale waarde en sociale verkoopprijs Woonpunt wordt 60% berekend. Deze 60% moet worden meegeteld met de verkoopprijs Woonpunt om de BTW te bepalen. Aangezien de schattingsbedragen hoger liggen zal het BTW bedrag stijgen.

Het schattingsverslag d.d.15 september 2020 opgemaakt door landmeter-expert Buro Van Eycken wordt voorgelegd.

Met de aankoop van de 5 appartementen wordt bijgedragen aan de doelstelling om vijftig doorstroom-crisiswoningen te voorzien. Er zal op vraag van de sociale dienst aan Woonpunt Mechelen worden voorgelegd om het appartement voor ten minste voor

3 jaar in gebruik te nemen. Dit is de gemiddelde verblijfsduur van een cliënt.

De belangrijkste voorwaarden en bepalingen van deze aankoop door het OCMW zijn o.a.:

- het OCMW Mechelen koopt de eigendom aan van Woonpunt Mechelen, vijf appartementen gelegen in de Schijfstraat 117,117A,119,119A en 119B te Mechelen;
- aankoopprijs: 1.315.000,00 euro exclusief de kosten;
- de aankoop door het OCMW Mechelen geschiedt voor openbaar nut;
- de kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht zijn ten laste van Woonpunt Mechelen;
- de appartementen zullen binnen de twee jaar na eerste ingebruikname terug door Woonpunt Mechelen worden aangekocht, zodanig het OCMW Mechelen de verschuldigde BTW integraal kan recupereren.

Gelet op de meest recente aanstellingen zal notaris Filip Huygens gelast worden met deze aankoop.

Overeenkomstig de bepalingen van het decreet Lokaal Bestuur dient de verwerving van dit onroerend goed nog te worden voorgelegd aan het vast bureau ter verwijzing naar de raad voor maatschappelijk welzijn.

Juridische grond

- Artikel 78 artikel, tweede lid, 11° van het Decreet Lokaal Bestuur: de raad voor maatschappelijk welzijn is bevoegd voor daden van beschikking over onroerende goederen.

Visum financieel directeur

Visum verleend met opmerkingen. De beslissing tot aankoop kan genomen worden maar onder opschortende voorwaarde dat de meerjarenplanaanpassing nr. 3, waarin de aankoopkredieten voorzien worden, in de raad voor maatschappelijk welzijn van 14 december 2020 goedgekeurd wordt.

Financiële gevolgen

- Deze kost, geraamd op 1.376.384,00 euro, wordt voorzien in het investeringsbudget van 2020 via de meerjarenplanaanpassing nr. 3.
- Impact op het meerjarenplan (MJP)

JAAR	2021		2023	
MJP nr				
uitgaven	1.376.384 €			
inkomsten			1.223.000 €	
recup.BTW			153.384 €	

Besluit:

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de aankoop voor openbaar nut goed door het OCMW tegen Woonpunt Mechelen van vijf appartementen gelegen in de Schijfstraat 117, 117A, 119, 119A en 119B voor de prijs van 1.376.384,00 euro BTW inclusief, onder voorbehoud van goedkeuring krediet in de meerjarenplanaanpassing nr. 3.

Artikel 2

De raad voor maatschappelijk welzijn verleent volmacht aan de voorzitter van de OCMW-raad en de algemeen directeur (of bij afwezigheid hun aangestelde) om de authentieke akte van verkoop te ondertekenen namens het OCMW Mechelen.

Namens de Raad voor Maatschappelijk Welzijn:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN:

Bij verordening:

Mechelen, 25 november 2020



Erik Laga
algemeen directeur

Fabienne Blavier
voorzitter