

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

GR/2025/333

Zitting van 17/12/2025

Aanwezig: Daan Versonnen, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Pascal Vercammen, Lola Vanderweyen, schepenen

Guido Vaganée, Geert Teughels, Karl Theerens, Marcel Claes, Julie De Clerck, Sofie Crauwels, Dirk Keuleers, Marc Huyghe, Lukas De Backer, Edwin Stevens, Conny Van den Brande, Patricia Frederickx, Cindy Symons, Peggy Aerts, Chantal Jacobs, Jef Jacobs, gemeenteraadsleden
Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Jan Fonderie, Wim Van der Donckt, gemeenteraadsleden

AGBPB - Evaluatie beheersovereenkomst: Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Overeenkomstig artikel 227 van het Decreet over het lokaal bestuur dient elk extern verzelfstandigd agentschap (i.c. het Autonoom GemeenteBedrijf Patrimonium Bonheiden) in de loop van het eerste jaar na de volledige vernieuwing van de gemeenteraden een evaluatieverslag voor te leggen aan de gemeenteraad over de uitvoering van de beheers- en samenwerkingsovereenkomst sinds de inwerkingtreding ervan.

Hiervoor werd een voorbereidende scenario-analyse uitgevoerd om alle mogelijkheden inzake verzelfstandiging op te lijsten.

Voorgeschiedenis

- 29/01/2003: Besluit van de raad van bestuur van het AGBPB houdende de vaststelling van de statuten van het AGBPB, voor het laatst gewijzigd op 27/03/2019.
- 29/01/2003: Besluit van de gemeenteraad houdende de vaststelling van de statuten van het AGBPB, voor het laatst gewijzigd op 27/03/2019.
- 26/06/2019: Besluit van de raad van bestuur van het AGBPB houdende de goedkeuring van de beheersovereenkomst gemeente-Autonoom Gemeentebedrijf Patrimonium Bonheiden.
- 26/06/2019: Besluit van de gemeenteraad houdende de goedkeuring van de beheersovereenkomst gemeente-Autonoom Gemeentebedrijf Patrimonium Bonheiden.
- 18/12/2019: Besluit van de gemeenteraad houdende de goedkeuring van de evaluatie beheersovereenkomst AGBPB.
- 30/06/2021: Besluit van de gemeenteraad houdende de goedkeuring van de fusie door overnemning van de besloten vennootschap Feestzaal Sint-

Martinus door het Autonoom Gemeentebedrijf Patrimonium Bonheiden en ontwerp noteriële fusieakte.

- 18/02/2025: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende de gunning van 'scenarioanalyse autonoom gemeentebedrijf Patrimonium Bonheiden'.

Feiten en context

Artikel 3 uit de statuten van het AGBPB bepaald als maatschappelijk doel: Het AGBPB heeft tot doel het beheer en de exploitatie van ten minste een deel van het onroerend patrimonium van de gemeente Bonheiden te optimaliseren.

Het kan hierbij volgende beleidsuitvoerende taken op zich nemen:

- De exploitatie van infrastructuren bestemd voor culturele, toeristische, sportieve, educatieve, administratieve en technische activiteiten of voor ontspanning;
- Het verwerven van gronden en het verwerven of oprichten van onroerende goederen met het doel ze gebruiksklaar te maken, te renoveren en te verkopen of te leasen met het oog op de versterking van het economisch, cultureel, sportief, toeristisch en sociaal gebeuren of met het oog op de administratieve en technische ondersteuning van dit beleid;
- Het beheer en eventueel de uitbating van door het gemeentebestuur met dat doel ingebracht patrimonium.

Voor de uitvoering van deze taken beslist het AGBPB vrij binnen de grenzen van haar maatschappelijk doel, over de verwerving, de aanwending en de vervreemding van de lichamelijke en onlichamelijke goederen, over de vestiging of de opheffing van de zakelijke rechten op die goederen, alsook over de uitvoering van dergelijke beslissingen en over de hiermee gebeurlijk gepaard gaande financieringen.

Het AGBPB kan om deze doelstellingen te realiseren alle handelingen stellen, zo onder meer het verwerven van onroerende goederen, de vestiging van zakelijke rechten, de bouw, de renovatie, de verbouwing, het verhuren of het aangaan van financieringshuur van onroerende goederen met het oog op verkoop, verhuur, financieringshuur of andere juridische handelingen betreffende deze onroerende goederen. Het AGBPB kan rechtstreeks of onrechtstreeks participeren in publiek- of privaatrechtelijke ondernemingen, verenigingen en instellingen, hierna genoemd filialen, waarvan het maatschappelijk doel overeenstemt met het maatschappelijk doel van het AGBPB. Het AGBPB kan daarenboven elk initiatief nemen of ondersteunen, zo kosteloos als tegen betaling, ter realisatie of ondersteuning van haar maatschappelijk doel.

In de beheersovereenkomst die wordt afgesloten tussen de gemeente en het AGBPB worden de wijze waarop het AGBPB zijn taken moet vervullen en de doelstellingen verder geconcretiseerd.

Volgende gebouwen bevinden zich, rechtstreeks of onrechtstreeks, in het beheer en exploitatie van het AGBPB:

- Het gemeentehuis;
- De bibliotheek;
- De feestzaal Sint-Martinus.

Voor de eerste twee gebouwen werd een lease-and-rent back constructie opgezet. De gemeente was bouwheer van zowel het gemeentehuis (administratief gebouw) als van de bibliotheek. Op 01/10/2006 gaf de gemeente beide gebouwen voor 30 jaar in leasing aan het AGBPB, tegen een jaarlijkse vergoeding:

- Het AGBPB verhuurt het administratief gebouw, met uitzondering van het deel van het politiewijkkantoor, aan de gemeente;
- Het AGBPB verhuurt het deel bestemd voor het wijkkantoor van de politie van datzelfde administratief gebouw aan de politiezone BODUKAP;
- Het AGBPB verhuurt de bibliotheek aan de gemeente;
- Hiertoe werden volgende overeenkomsten opgesteld:
 - Leasingovereenkomst m.b.t. het administratief gebouw te Bonheiden d.d. 26/01/2005;
 - Leasingovereenkomst m.b.t. de bibliotheek te Bonheiden d.d. 26/01/2005;
 - Huurovereenkomst m.b.t. het administratief gebouw met uitzondering van het deel 'wijkkantoor politie' te Bonheiden d.d. 12/10/2006;
 - Huurovereenkomst m.b.t. het wijkkantoor van de politie in het administratief gebouw te Bonheiden d.d. 12/10/2006;
 - Huurovereenkomst m.b.t. de bibliotheek te Bonheiden d.d. 23/12/2009;

Feestzaal Sint-Martinus was oorspronkelijk eigendom van BVBA Feestzaal Sint-Martinus, met maatschappelijke zetel, Jacques Morrensplein 10 te Bonheiden, waarvan het AGBPB de enige aandeelhouder en de zaakvoerder was. Echter is het AGBPB nu eigenaar via fusie door overneming van de besloten vennootschap Feestzaal Sint-Martinus.

Hier wordt verwezen naar de akte van 13/07/2025 van de notariële akte fusie door vereniging van alle aandelen in één hand - wijziging statuten.

Juridische grond

- Het Decreet over het lokaal bestuur, meer bepaald de artikelen 227 en 234§,3.
- De statuten van het AGBPB.
- De beheersovereenkomst van het AGBPB.

Argumentatie

- De beheersovereenkomst tussen de gemeente en het AGBPB omvat de manier en de regels waarop het AGBPB het onroerend patrimonium beheert. Deze regels, dikwijls financieel en technisch van aard, werden voorbij de legislatuur toegepast. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een uniforme regelgeving binnen gemeente en AGBPB. Het zijn ook dezelfde diensten die de regels toepassen.
- De AGBPB-structuur biedt voldoende waarborgen om de gemeenteraad een democratische controle en inspraak te waarborgen. De raad van bestuur van het AGBPB bestaat immers uit dezelfde leden als de gemeenteraad. En het directiecomité van het AGBPB bestaat uit dezelfde leden als het college van burgemeester en schepenen.
- Het betalingsverkeer in de AGBPB-structuur verloopt vlot en gaat gepaard met een jaarlijkse externe controle door een commissaris. De jaarrekening en de budgetten werden voorgelegd aan de gemeenteraad.
- De beheersovereenkomst heeft een duidelijke structuur hetgeen zowel naar transparantie als naar administratieve eenvormigheid voordelen biedt.
- De werking voldoet aan de wettelijke modaliteiten bepaald in verschillende regelgeving die zowel voor overheidsdiensten als AG's van toepassing is.

- Er is geen personeel te werk gesteld in het AGBPB en er kan volledig teruggevallen worden op gemeentelijke ondersteuning.
- Door de huur- en lease-back-constructie kan de btw gespreid worden, hetgeen het bestaan van het AGBPB rechtvaardigt. Echter de herzieningstermijn van deze btw-constructie is verlopen waardoor eventueel voor vereffening kan geopteerd worden
- Een AGB-constructie kent evenwel nog mogelijke fiscale en organisatorische opportuniteiten inzake zaalverhuur welke momenteel nog is ondergebracht in EVA VZW Krankhoeve. Deze dienen derhalve eerst onderzocht te worden alvorens tot vereffening over te gaan.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

Artikel 1 - Neemt kennis van het scenario-onderzoek uitgevoerd voor AGB Patrimonium Bonheiden.

Artikel 2 - Behoudt momenteel de AGBPB-structuur voor het beheer en exploitatie van een deel van het onroerend patrimonium en geeft de opdracht om de aangereikte scenario's in detail uit te werken om gefundeerd een beslissing te kunnen nemen over een eventuele vereffening.

Voor eensluidend uittreksel:

[SIG01]

[SIG02]