

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Dit document is digitaal ondertekend door

Voor eensluidend uittreksel

Daan Versonnen
voorzitter gemeenteraad

Ineke van Rijsbergen
wnd. algemeen directeur

GR/2025/141

Zitting van 28/05/2025

Aanwezig: Daan Versonnen, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

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

Jan Fonderie, Guido Vaganée, Geert Teughels, Wim Van der Donckt, 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

Omgeving - Raamovereenkomst grondverwervingen voor openbaar nut met IGEMO: Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

De gemeente moet in de toekomst verschillende infrastructuurwerken (nutsleidingen, rioleringen, wegenis, ...) uitvoeren. Voor sommige infrastructuurwerken is er echter binnen het openbaar domein geen ruimte aanwezig. De gemeente wenst hiervoor de nodige grondverwervingen te realiseren en IGEMO in te schakelen als externe onderhandelaar.

Aan de gemeenteraad van Bonheiden wordt gevraagd een raamovereenkomst grondverwervingen voor openbaar nut af te sluiten met IGEMO.

Feiten en context

Binnen de gemeente Bonheiden bevinden zich vele landelijke wegenis, waar de komende jaren bepaalde werkzaamheden dienen voorzien te worden. Dit kan gaan van de aanleg en hernieuwen van nutsleidingen, de aanleg van

hemelwaterinfiltraties, rioleringswerken, vernieuwen van wegenis, ... Sommige van deze werkzaamheden worden voorzien in een zone naast de bestaande wegenis. Echter veel van de landelijke wegenis binnen de gemeente is nog privaat eigendom en heeft enkel de bestaande wegenis een 'openbaar karakter'. Dit wil zeggen dat veel van de noodzakelijke werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden. Naar aanleiding van de opmaak van nieuwe rooilijnplannen, de aanleg van nutsleidingen, rioleringswerken, alsook nieuwe wegenis, zal de gemeente de nodige gronden dienen te verwerven. De gemeente wenst voor de grondverwervingen beroep te doen op de dienstverlening/begeleiding die IGEMO biedt bij het verwerven van de gronden die hiervoor ten algemene nutte dienen verworven te worden. Op vraag van de gemeente heeft IGEMO een voorstel tot raamovereenkomst opgemaakt met daarin een omschrijving van de taken:

Luik 1: Minnelijke verwervingen

A) In het kader van voormelde infrastructuurwerken treedt IGEMO op in opdracht van de gemeente als onderhandelaar met de eigenaar(s) van (delen van) eigendommen teneinde tot een minnelijke verkoopovereenkomst te komen.

De gemeente Bonheiden wenst in eerste instantie de in te nemen (delen van) eigendommen kosteloos aan te werven.

Aan het begin van deze opdracht bezorgt de gemeente aan IGEMO minstens volgende informatie:

- het (ontwerp van) rooilijnplan (indien reeds beschikbaar) + een innemingstabel;
- gegevens van de eigenaars;
- relevante informatie omtrent het algemeen nut van de verwerving.

Indien doorheen de opdracht blijkt dat een kosteloze overdracht niet zal resulteren in de vereiste innames voor de geplande infrastructuurwerken, bezorgt de gemeente aan IGEMO de volgende documenten:

- een onteigeningsplan;
- een schattingsverslag.

B) Bij het voeren van minnelijke verwervingen hanteert IGEMO volgende stappenplan:

- Schattingsverslag (cfr. hoger; indien vereist):
 - Interpretatie en analyse;
 - Voorstel voor biedingen, bijkomende vergoedingen en eventuele marges + goedkeuring door de gemeente.
- Overlegronde 1:
 - Vastleggen van afspraken (tenzij dit door het kleine aantal innemingen overbodig is: dan worden er telefonisch afspraken gemaakt en de toelichtingen individueel gegeven);
 - Gesprekken met de eigenaars: kennismaking, bespreking, onderhandeling.
- Terugkoppeling met de gemeente.
- Overlegronde 2 en 3:
 - Volgende contact met de eigenaars voor bijkomende onderhandelingen en ondertekening van een verkoopbelofte/verkoopovereenkomst;
- Sluiting verkoopbelofte/verkoopovereenkomst:
 - Opmaak verkoopbelofte/verkoopovereenkomst;

■ Overhandiging van de afgesloten
verkoopbeloftes/koopovereenkomsten.

Verkoopbeloftes/koopovereenkomsten die het resultaat zijn van minnelijke onderhandelingen, kosteloos en/of volgens de goedgekeurde biedingen, vergoedingen en marges, worden door de gemeente binnen de 10 werkdagen ondertekend terugbezorgd aan de eigenaars.

IGEMO vraagt alle noodzakelijke informatie voor het opmaken van een verkoopbelofte/koopovereenkomst op.

Desgevallend kan IGEMO ook de contacten met de door de gemeente aangeduide notaris dan wel de Dienst Vastgoedtransacties coördineren in functie van het opmaken van een notariële akte.

Luik 2: Gerechtelijke verwerving

Aangaande onderhandelingen die niet resulteren in een minnelijke overeenkomst, kan IGEMO de gemeente begeleiden bij de onteigening van de eigendommen ter realisatie van de geplande infrastructuurwerken.

Globaal gezien kunnen per dossier onderstaande stappen onderscheiden worden bij het bekomen van een onteigeningsmachtiging:

- Opmaak onteigeningsplan;
- Voorlopig onteigeningsbesluit;
- Openbaar onderzoek;
- Definitief onteigeningsbesluit;
- Aanvraag van de onteigeningsmachtiging: dossier;
- Verkrijgen van de onteigeningsmachtiging;
- Bekendmaking onteigeningsmachtiging;
- Beroepsmogelijkheid tegen machtiging door derden;
- Laatste kans minnelijke verwerving;
- Opstart gerechtelijke procedure.

Voor elk onteigeningsdossier wordt er op basis van deze stappen een taakverdeling gemaakt tussen IGEMO en de gemeente.

Aangaande onteigeningsdossiers waarbij de minnelijke onderhandelingen niet door IGEMO uitgevoerd zouden worden, bezorgt de gemeente aan IGEMO per eigendom een historiek van de minnelijke gesprekken die reeds hebben plaatsgevonden.

Immers, voorafgaandelijk aan een gerechtelijke onteigening dienen ernstige pogingen tot minnelijke onderhandelingen aangetoond te kunnen worden.

Tenslotte kan de gemeente ook beroep doen op IGEMO voor het begeleiden/ondersteunen van de raadsman die door de gemeente is aangesteld voor het voeren van de gerechtelijke procedure.

Juridische grond

- Het Decreet over het lokaal bestuur, inzonderheid artikel 56, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen.
- Het Bestuursdecreet van 07/12/2018.

Argumentatie

- De intercommunale IGEMO heeft een voorstel opgemaakt waarin de verschillende stappen staan beschreven hoe grondverwervingen te realiseren en hoe IGEMO de gemeente hierbij kan ondersteunen. De weergegeven

werkwijze, timing en geraamde kostprijs voldoen aan de verwachtingen van de technische dienst.

- IGEMO kan de opdracht ook uitvoeren in het kader van in-house-principe, waardoor de gemeente geen btw verschuldigd is.
- De technische dienst stelt aan de gemeenteraad voor om de raamovereenkomst grondverwervingen voor openbaar nut met IGEMO goed te keuren.

Financiële gevolgen

Per project zal IGEMO een raming opmaken op basis van de uurloontarieven opgenomen in de raamovereenkomst:

- € 86,53/uur voor prestaties van een administratieve of junior medewerker;
- € 118,98/uur voor prestaties van een senior medewerker.

Voormelde uurtarieven worden jaarlijks op 1 januari geactualiseerd op basis van een positieve indexering aan een vast percentage van 4,5 %. De aldus geïndexeerde uurtarieven zijn onmiddellijk van toepassing op alle prestaties verricht vanaf 1 januari van het betrokken jaar, ook indien de opdracht reeds voordien was besteld. Binnen de zelfstandige groepering is op de aan IGEMO verschuldigde vergoeding voor de dienstverlening geen btw verschuldigd.

Financieel advies:

FA 2025/00107 van 12/05/2025: Gunstig

Stemming

Met 17 stemmen voor (Daan Versonnen, Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Pascal Vercammen, Lola Vanderweyen, Jan Fonderie, Marcel Claes, Julie De Clerck, Sofie Crauwels, Dirk Keuleers, Marc Huyghe, Lukas De Backer, Edwin Stevens, Conny Van den Brande, Chantal Jacobs), 8 stemmen tegen (Guido Vaganée, Geert Teughels, Wim Van der Donckt, Karl Theerens, Patricia Frederickx, Cindy Symons, Peggy Aerts, Jef Jacobs)

Besluit:

Enig artikel - Keurt de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en IGEMO voor grondverwervingen voor openbaar nut goed als volgt:

RAAMOVEREENKOMST GRONDVERWERVINGEN VOOR OPENBAAR NUT
Overeenkomst IGEMO – GEMEENTE BONHEIDEN

Tussen de ondergetekenden

Enerzijds

De intergemeentelijke vereniging voor ontwikkeling van het gewest Mechelen en omgeving (IGEMO), publieke rechtspersoon die overeenkomstig het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 de vorm van een dienstverlenende vereniging heeft aangenomen, met maatschappelijke zetel gevestigd te 2800 Mechelen, Schoutetstraat 2 en KBO nr. 0213.349.124, alhier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Walter Horemans, voorzitter, en de heer Dieter Goossens, algemeen directeur,

Hierna "IGEMO" genoemd,

En anderzijds

De gemeente Bonheiden, geldig vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, handelend in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad in zitting van 28 mei 2025, en voor wie rechtsgeldig optreden de heer Lode Van Looy, burgemeester, en mevrouw Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur;

Hierna “de gemeente” genoemd,

Is overeengekomen wat volgt:

Artikel 1: VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De gemeente stelt IGEMO aan voor het begeleiden van de gemeente bij het verwerven van onroerende goederen ten algemene nutte te Bonheiden naar aanleiding van de opmaak van rooilijnplannen, de aanleg van nutsleidingen, rioleringswerken alsook nieuwe wegenis.

De opdracht omvat 2 luiken:

- *Minnelijke verwervingen: het voeren van minnelijke gesprekken met de eigenaars in het kader van geplande infrastructuurwerken;*
- *Gerechtelijke verwervingen: begeleiding bij onteigeningen waarvoor geen minnelijk akkoord tot verwerving werd bereikt.*

Bij aanvang van elk individueel project wordt een collegebeslissing genomen waarin de toewijzing aan IGEMO wordt bevestigd.

Onderstaande lijst geeft een indicatief overzicht van huidige lopende en geplande projecten:

- *Populierenlaan;*
- *Beukenlaan en omliggende straten.*

Artikel 2: OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

Luik 1: Minnelijke verwervingen

A) In het kader van voormelde infrastructuurwerken treedt IGEMO op in opdracht van de gemeente als onderhandelaar met de eigenaar(s) van (delen van) eigendommen teneinde tot een minnelijke verkoopovereenkomst te komen.

De gemeente Bonheiden wenst in eerste instantie de in te nemen (delen van) eigendommen kosteloos aan te werven.

Aan het begin van deze opdracht bezorgt de gemeente aan IGEMO minstens volgende informatie:

- *het (ontwerp van) rooilijnplan (indien reeds beschikbaar) + een innemingstabel;*
- *gegevens van de eigenaars;*
- *relevante informatie omtrent het algemeen nut van de verwerving.*

Indien doorheen de opdracht blijkt dat een kosteloze overdracht niet zal resulteren in de vereiste innames voor de geplande infrastructuurwerken, bezorgt de gemeente aan IGEMO de volgende documenten:

- *een onteigeningsplan;*
- *een schattingsverslag.*

B) Bij het voeren van minnelijke verwervingen hanteert IGEMO volgende stappenplan:

- *Schattingsverslag (cfr. hoger; indien vereist):*
 - *Interpretatie en analyse;*
 - *Voorstel voor biedingen, bijkomende vergoedingen en eventuele marges + goedkeuring door de gemeente;*
- *Overleggronde 1:*

- Vastleggen van afspraken (tenzij dit door het kleine aantal innemingen overbodig is: dan worden er telefonisch afspraken gemaakt en de toelichtingen individueel gegeven).
- Gesprekken met de eigenaars: kennismaking, bespreking, onderhandeling;
- Terugkoppeling met de gemeente;
- Overlegronde 2 en 3:
 - Volgende contact met de eigenaars voor bijkomende onderhandelingen en ondertekening van een verkoopbelofte/koopovereenkomst;
- Sluiting verkoopbelofte/koopovereenkomst:
 - Opmaak verkoopbelofte/koopovereenkomst;
 - Overhandiging van de afgesloten verkoopbeloftes/koopovereenkomsten.

Verkoopbeloftes/koopovereenkomsten die het resultaat zijn van minnelijke onderhandelingen, kosteloos en/of volgens de goedgekeurde biedingen, vergoedingen en marges, worden door de gemeente binnen de 10 werkdagen ondertekend terugbezorgd aan de eigenaars.

IGEMO vraagt alle noodzakelijke informatie voor het opmaken van een verkoopbelofte/koopovereenkomst op.

Desgevallend kan IGEMO ook de contacten met de door de gemeente aangeduide notaris dan wel de Dienst Vastgoedtransacties coördineren in functie van het opmaken van een notariële akte.

Luik 2: gerechtelijke verwerving

Aangaande onderhandelingen die niet resulteren in een minnelijke overeenkomst, kan IGEMO de gemeente begeleiden bij de onteigening van de eigendommen ter realisatie van de geplande infrastructuurwerken.

Globaal gezien kunnen per dossier onderstaande stappen onderscheiden worden bij het bekomen van een onteigeningsmachtiging:

- Opmaak onteigeningsplan;
- Voorlopig onteigeningsbesluit;
- Openbaar onderzoek;
- Definitief onteigeningsbesluit;
- Aanvraag van de onteigeningsmachtiging: dossier;
- Verkrijgen van de onteigeningsmachtiging;
- Bekendmaking onteigeningsmachtiging;
- Beroepsmogelijkheid tegen machtiging door derden;
- Laatste kans minnelijke verwerving;
- Opstart gerechtelijke procedure.

Voor elk onteigeningsdossier wordt er op basis van deze stappen een taakverdeling gemaakt tussen IGEMO en de gemeente.

Aangaande onteigeningsdossiers waarbij de minnelijke onderhandelingen niet door IGEMO uitgevoerd zouden worden, bezorgt de gemeente aan IGEMO per eigendom een historiek van de minnelijke gesprekken die reeds hebben plaatsgevonden. Immers, voorafgaandelijk aan een gerechtelijke onteigening dienen ernstige pogingen tot minnelijke onderhandelingen aangetoond te kunnen worden.

Tenslotte kan de gemeente kan ook beroep doen op IGEMO voor het begeleiden/ondersteunen van de raadsman die door de gemeente is aangesteld voor het voeren van de gerechtelijke procedure.

Artikel 3: UITVOERING VAN DE OPDRACHT

Bij aanvang van elke opdracht bezorgt de gemeente alle beschikbare en relevante informatie voor de uitvoering van de opdracht aan IGEMO.

Op basis daarvan maakt IGEMO een indicatieve planning op en wordt een raming gemaakt van de te verwachten kosten. Ook wordt aangegeven welke informatie desgevallend nog ontbreekt of welke opdrachten (bv. schattingsverslag, opmetingen, opzoekingen) IGEMO / de gemeente nog moeten uitvoeren.

Na goedkeuring van het plan van aanpak door de leidend ambtenaar wordt de opdracht door IGEMO aangevat.

Tijdens de uitvoering van de opdracht wordt de tijdsbesteding genoteerd. Indien er verwacht wordt dat de raming overschreden zal worden, wordt dit teruggekoppeld met de gemeente en wordt er na goedkeuring verder gewerkt.

Artikel 4: VERGOEDING

De prestaties geleverd in het kader van onderhavige overeenkomst worden gefactureerd op basis van volgende uurtarief:

- o 86,53 euro/uur voor prestaties van een administratieve of junior medewerker;*
- o 118,98 euro/uur voor prestaties van een senior medewerker.*

Voormelde uurtarieven worden jaarlijks op 1 januari geactualiseerd op basis van een positieve indexering aan een vast percentage van 4,5 %. De aldus geïndexeerde uurtarieven zijn onmiddellijk van toepassing op alle prestaties verricht vanaf 1 januari van het betrokken jaar, ook indien de opdracht reeds voordien was besteld.

Onder prestaties wordt o.a. begrepen: de effectieve prestaties in functie van de opdracht, alsook de eventuele verplaatsingstijd vanaf IGEMO naar externe locaties.

Externe kosten worden hetzij door IGEMO volledig door gefactureerd aan de gemeente hetzij door de dienstverlener rechtstreeks aan de gemeente gefactureerd.

Artikel 5: FACTURATIE EN WIJZE VAN BETALING

De facturatie van de opdracht gebeurt aan het einde van de opdracht op basis van de werkelijk gepresteerde uren.

Facturen worden verstuurd naar de gemeente met vermelding van de bestellende dienst en de referentie van de overeenkomst (naam en datum).

De betalingstermijn voor de facturen van IGEMO bedraagt 30 kalenderdagen vanaf de datum van verzending.

Artikel 6: AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERING

IGEMO en zijn aangestelde zijn verzekerd voor hun beroepsaansprakelijkheid.

Artikel 7: DUUR VAN DE OVEREENKOMST

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een duurtijd van 3 jaar en neemt een aanvang bij ondertekening van huidige overeenkomst.

Elke partij kan de raamovereenkomst beëindigen mits eerbiediging van een opzegtermijn van zes maanden, te rekenen vanaf de schriftelijke kennisgeving van het voornemen de raamovereenkomst te beëindigen. Behoudens

andersluidend akkoord tussen partijen, heeft de opzegging en zelfs beëindiging van de raamovereenkomst geen invloed op de eerder bestelde opdrachten. De overeenkomst wordt na de voorziene einddatum stilzwijgend verlengd, tenzij een van de partijen zich hiertegen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke looptijd verzet of tenzij een nieuwe raamovereenkomst wordt overeengekomen. De verlenging brengt geen enkele wijziging of opschorting van de vermelde rechten en plichten met zich mee.

Artikel 8: WIJZIGINGEN

Partijen verbinden zich ertoe de bepalingen van deze overeenkomst te goeder trouw uit te voeren. Zo deze uitvoering ernstig verstoord wordt door een nieuw en belangrijk element, wordt dit dadelijk tussen de beide partijen besproken teneinde de bepalingen van deze overeenkomst desgevallend schriftelijk aan te passen.

Elke wijziging van deze overeenkomst wordt opgenomen in een door beide partijen ondertekend addendum bij de overeenkomst.

Artikel 9: TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTBANK

Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgisch recht.

Beide partijen stellen alles in het werk om de betwistingen en geschillen voortspruitend uit deze overeenkomst in der minne te regelen. Zo dat niet mogelijk is, zijn de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen (Afdeling Mechelen) bevoegd uitspraak te doen.

Deze overeenkomst werd ondertekend te Mechelen op datum van [datum] in twee originelen.

Iedere betrokken partij erkent door ondertekening van deze overeenkomst één exemplaar te hebben ontvangen.

Namens gemeente Bonheiden

Lode Van Looy, Burgemeester

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Namens IGEMO

Walter Horemans, voorzitter

Dieter Goossens, algemeen directeur