



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN **DE GEMEENTERAAD** **VAN 25 SEPTEMBER 2025**

Aanwezig :

Anita Ceulemans, voorzitter

Jeroen Baert, burgemeester

Tom Dewandelaere, Rik Rottger, Tibo Roekaerts, Linde Peeters, Andy Janssens, schepenen
Patrick Marnef, Hans Verreyt, Nouridine Elkaouakibi, Eddy Van Der Taelen, Christel De
Coninck, Ann De Smedt, Fatiha Haouat, Carla Herremans, Johan Van Limbergen, Ali Manzo,
Maaïke De Maeyer, Rudy Van Rompaey, Hans Heeman, Kimberly Van Assche, Steffen De
Langhe, raadsleden

Ilias El Hajjami, Vertrouwenspersoon

Lize Van Dijck, algemeen directeur

Verontschuldigd :

Yani Brems, Heidi Verhoeven, Marleen De Ridder, raadsleden

Afwezig :

Joel Assoba, Vertrouwenspersoon

In openbare zitting vergaderd,

DIENST GRONDGEBIEDSZAKEN - IGEAN DIENSTVERLENING - ZELFSTANDIGE GROEPERING - SAMENWERKING VANAF 2026 (GR/2025/224)

Voorgeschiedenis

IGEAN dienstverlening is een dienstverlenende vereniging overeenkomstig het decreet lokaal bestuur van 22.12.2017 die hoofdzakelijk actief is op het vlak van grondbeleid, vastgoedtransacties, woonbeleid, ruimtelijke ordening en omgeving. IGEAN dienstverlening verricht in dit kader handelingen ten aanzien van haar deelnemers, zonder beheersoverdracht.

IGEAN werkt hierbij 'kostendelend', waardoor de kosten van een bepaalde activiteit verdeeld worden over de lokale besturen die effectief gebruik maken van de betrokken activiteit.

IGEAN dienstverlening als zelfstandige groepering

Sinds 2021 treedt IGEAN dienstverlening voor een aantal activiteiten op als een zelfstandige groepering (cfr. artikel 44 §2bis van het btw-wetboek).

IGEAN is hierbij aan te merken als 'een permanente belangengemeenschap die door rechtspersonen is opgericht met het oog op rationalisering en om de beheers- en exploitatiekosten te verminderen'.

IGEAN dienstverlening heeft de btw-administratie hiervan formeel in kennis gesteld aan de hand van het formulier 604B en bijhorende ledenlijst. Op deze ledenlijst staan alle deelnemers van IGEAN dienstverlening die aan te merken zijn als publiekrechtelijke instellingen die in

principe niet btw-plichtig zijn. Deze opname houdt op zich geen enkele verplichting tot intergemeentelijke samenwerking in; het creëert enkel de mogelijkheid tot samenwerking.

Feiten en context

Het inwendig reglement

De spelregels die gelden voor de intergemeentelijke samenwerking werden vastgelegd in het inwendig reglement van de zelfstandige groepering dat volgende artikels omvat:

Artikel 1 – algemeen

Artikel 2 – aard van de samenwerking

Artikel 3 – vergoeding van de dienstverlening

Artikel 4 – rechten en verplichtingen deelnemende vennoten/leden

Artikel 5 – rechten en verplichtingen IGEAN dienstverlening.

De samenwerking is gericht op het verlenen door IGEAN dienstverlening van noodzakelijke, ondersteunende diensten aan de lokale besturen bij de uitvoering van hun taken.

Het inwendig reglement werd goedgekeurd door de raad van bestuur van IGEAN dienstverlening van 28.04.2021 en werd ter kennisgeving voorgelegd aan de algemene vergadering van 25.06.2021. Het inwendig reglement blijft onveranderd van toepassing.

De activiteiten - projectfiches

Bijlage 1 bevat verschillende projectfiches die telkens één activiteit van IGEAN dienstverlening beschrijven. Elke projectfiche is op dezelfde wijze opgebouwd en bestaat uit volgende elementen:

1. Voorwerp van de opdracht
2. Het concrete aanbod van IGEAN
3. De kostprijs-elementen en de wijze van verdeling (parameters)
4. De raming.

Deze projectfiches moeten het mogelijk maken om met voldoende kennis van zaken te beslissen of en voor welke activiteit het lokaal bestuur beroep wenst te doen op IGEAN dienstverlening.

Elke projectfiche omschrijft duidelijk en transparant het concrete aanbod van IGEAN evenals de daarbij horende kostprijs en de wijze waarop deze kostprijs zal worden verdeeld over de verschillende deelnemers. De deelnemende vennoten/leden zijn niet verplicht om voor alle activiteiten beroep te doen op IGEAN dienstverlening.

Vandaag biedt IGEAN dienstverlening volgende activiteiten (projectfiches) aan in het kader van de zelfstandige groepering:

- Intergemeentelijke handhaving ruimtelijke ordening
- Intergemeentelijke werking lokaal woonbeleid
- Intergemeentelijke werking EnergieK huis (energie en klimaat)
- Intergemeentelijke werking aanwijzend schatter.

De duurzame samenwerking die in 2021 van start is gegaan, is gekoppeld aan de legislatuur + 1 jaar en eindigt bijgevolg op 31.12.2025. IGEAN heeft daarom nieuwe projectfiches voorbereid.

In zitting van 25.06.2025 heeft de raad van bestuur van IGEAN dienstverlening haar goedkeuring gehecht aan deze projectfiches met het aanbod voor intergemeentelijke samenwerking vanaf 1.01.2026. Het is nu aan de lokale besturen om hieruit een keuze te maken. Volgende activiteiten en bijhorende projectfiches worden voorgelegd aan de gemeenteraad:

- Intergemeentelijke handhaving ruimtelijke ordening én milieu
- Intergemeentelijke werking lokaal woonbeleid
- Intergemeentelijke werking EnergieK huis (energie en klimaat)
- Intergemeentelijke werking aanwijzend schatter
- Intergemeentelijke werking grondgebiedszaken (*)

De nieuwe intergemeentelijke samenwerking start op 1.01.2026. In uitvoering van het inwendig reglement is deze gekoppeld aan de legislatuur + 1 jaar om te eindigen op 31.12.2031.

(*) deze activiteit zal het voorwerp uitmaken van een aparte gemeenteraadsbeslissing

Voordelen en voorwaarden van de zelfstandige groepering

Een intergemeentelijke samenwerking met IGEAN dienstverlening die optreedt als zelfstandige groepering heeft als voordeel dat de betrokken activiteiten binnen bepaalde krijtlijnen **vrijgesteld worden van btw**. Bovendien wordt deze samenwerking vermoed **niet concurrentieverstorend** te zijn.

De wetgeving overheidsopdrachten moet daarom in deze context niet door elk lokaal bestuur toegepast worden.

Om toepassing te kunnen maken van artikel 44 §2bis btw-wetboek gelden voor alle activiteiten volgende **voorwaarden**:

1. a. Duurzame, preferentiële samenwerking

Er moet sprake zijn van een duurzame samenwerking tussen IGEAN dienstverlening en haar leden. Een ad hoc toe- of uittreding is niet toegestaan.

Aangezien de werking en het beleid van een lokaal bestuur in grote mate legislatuur-gebonden is, wordt de termijn van de samenwerking met IGEAN dienstverlening gekoppeld aan de legislatuur + 1 jaar.

De samenwerking is bovendien preferentieel, wat concreet betekent dat de deelnemende vennoten/leden bij voorrang een beroep doen op IGEAN dienstverlening voor de uitvoering van de betrokken activiteiten en dat IGEAN dienstverlening deze diensten bij voorrang aanbiedt aan de lokale besturen die hiervoor een duurzame samenwerking hebben onderschreven.

Een duurzame, preferentiële samenwerking moet het mogelijk maken deskundig personeel aan te trekken en te houden, wat de continuïteit van de dienstverlening ten goede komt.

1. b. jaarlijkse btw verklaring eigen activiteiten

De leden van de zelfstandige groepering moeten overwegend (meer dan 50%) activiteiten hebben die van btw vrijgesteld zijn of buiten het toepassingsgebied van de btw vallen.

Overeenkomstig artikel 6, eerste lid van het btw-wetboek worden gemeenten niet als btw-belastingplichtigen aangemerkt voor de werkzaamheden of handelingen die zij als overheid verrichten, ook niet indien zij voor die werkzaamheden of handelingen rechten, heffingen, bijdragen of retributies innen. Om dit te bevestigen zal er jaarlijks een btw verklaring ter ondertekening voorgelegd worden aan de betrokken deelnemers (bijlage 2 inwendig reglement).

Juridische gronden

- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 40 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 326 tot en met 335 betreffende het bestuurlijke toezicht
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen
- Het Bestuursdecreet van 7 december 2018, hoofdstuk 3 – Toegang tot bestuursdocumenten, art. II.26 tot en met II.51
- decreet lokaal bestuur van 22.12.2017
- statuten IGEAN dienstverlening
- artikel 44 §2bis btw-wetboek
- de Circulaire nr. 127.540 van 12 december 2016
- het inwendig reglement van de zelfstandige groepering.

Adviezen en argumenten

- Toelichting bij de huidige werking, het stappenplan en de verdere timing van de zelfstandige groepering op de Trefdag die IGEAN op 27.03.2025 georganiseerd heeft bij de start van de nieuwe legislatuur.
- Toelichting aan de stuurgroepen voor wonen die in maart georganiseerd werden.
- Toelichting aan de ambtenaren op een overleg van 22.04.2025.
- Toelichting aan de raad van bestuur van 23.04.2025.

- Toelichting aan adviescomité EnergieK huis van 29.04.2025
- Toelichting aan de financieel directeurs op 16.05.2025
- Toelichting aan de burgemeesters op 21.05.2025
- Beslissing van de raad van bestuur van 25.06.2025 waarmee de projectfiches goedgekeurd werden.

Bijlagen

- Het inwendig reglement van de zelfstandige groepering, goedgekeurd door de raad van bestuur van 28.04.2021
 - de projectfiches en bijhorende bijlagen met het aanbod vanaf 2026.
- Alle documenten maken integraal deel uit van deze gemeenteraadsbeslissing.

Financiële weerslag

De dienstverlening in het kader van de zelfstandige groepering is steeds kostendelend.

In uitvoering van artikel 3 van het inwendig reglement worden de kostprijs-elementen van de intergemeentelijke samenwerking evenals de wijze van verdeling opgenomen in de projectfiches die per activiteit opgemaakt worden. De parameters die hierbij gelden evenals het aandeel hierin van elke deelnemer, kan per activiteit verschillen.

Per activiteit wordt een intergemeentelijk team samengesteld dat ingezet wordt in alle deelnemende gemeenten. De kostprijs van dit intergemeentelijk team bestaat uit de personeelskosten, algemene kosten, werkingskosten en verplaatsingskosten.

De **personeelskosten** omvatten de bruto-loonkosten op jaarbasis, verhoogd met de patronale bijdragen en bijhorende kosten (vb. extra-legale voordelen, verzekeringen, ...).

De **algemene kosten** zijn kosten van IGEAN die niet aan een specifiek project of aan een bepaalde activiteit kunnen toegewezen worden, zoals o.m. de kosten voor het gebouw, de informatica, het meubilair en de overige inrichting, elektriciteit, water en verwarming, maar ook de kosten voor de overkoepelende diensten die voor iedereen werken zoals bijvoorbeeld het onthaal, de personeels-dienst, de financiële dienst, de aankoop dienst en ICT-dienst. Deze algemene kosten worden op het einde van het jaar verdeeld over alle activiteiten en projecten die verrekend worden met de lokale besturen. De verdeelsleutel die hierbij gebruikt wordt, is de personeelskost. Voor IGEAN dienstverlening stellen we vast dat de massa van deze algemene kosten grosso modo 30% bedraagt van de personeelskosten van de projecten en activiteiten. Bijgevolg dragen de activiteiten en projecten als bijdrage in deze algemene kosten een bedrag bij gelijk aan 30% van hun personeelskost. Dit zorgt ervoor dat er geen winst of verlies gemaakt wordt en de kosten eerlijk verdeeld blijven. Als we naar andere samenwerkingen kijken in Vlaanderen, blijkt 30% algemene kosten bovendien ook een breed aanvaarde norm.

De **werkingskosten** bestaan uit kosten die specifiek toewijsbaar zijn aan de werking van het intergemeentelijk team (vb. opleidingskosten, kosten voor het aanmaken van flyers, ...).

De **verplaatsingskosten** houden rekening met het ter beschikking stellen van een functionele bedrijfswagen en/of het betalen van een onkostenvergoeding voor het gebruik van de eigen wagen.

Bij de opstart van een samenwerking wordt er een **raming** opgemaakt en aan de deelnemende vennoten/leden voorgelegd. Bij de aanvang van de samenwerking wordt bij wijze van voorschot aan elke deelnemende gemeente het bedrag van de kostenraming opgevraagd.

Na afsluiting van de boekhouding van IGEAN dienstverlening wordt de kostenraming vergeleken met de werkelijke kosten. Het verschil ontstaan in boekjaar n zal dan verrekend worden in de kostenraming van het jaar n +2, zodat geen begrotingswijzigingen noodzakelijk zijn

Overeenkomstig het inwendig reglement van de zelfstandige groepering kunnen eventuele overschotten die ontstaan ingevolge deze aanrekening en de toewijzing van het aandeel hiervan aan iedere deelnemer, niet worden uitgekeerd, maar worden deze verrekend in de kosten van het daaropvolgende jaar. De regels voor de eindafrekening van een project worden

in de projectfiche gespecificeerd. In voorliggend dossier bevat elke projectfiche de raming voor 2026.

Stemming:

Met 18 stemmen voor (Anita Ceulemans, Jeroen Baert, Tom Dewandelaere, Rik Rottger, Tibo Roekaerts, Linde Peeters, Andy Janssens, Patrick Marnef, Hans Verreyt, Eddy Van Der Taelen, Christel De Coninck, Ann De Smedt, Carla Herremans, Johan Van Limbergen, Maaïke De Maeyer, Hans Heeman, Kimberly Van Assche, Steffen De Langhe), 4 onthoudingen (Nouridine Elkaouakibi, Fatiha Haouat, Ali Manzo, Rudy Van Rompaey)

Besluit

Art.1: De gemeenteraad beslist kennis te nemen van de verschillende projectfiches en bijhorende bijlagen met het concrete aanbod van IGEAN dienstverlening per activiteit in het kader van de zelfstandige groepering (bijlage 1 bij het inwendig reglement) die uit volgende onderdelen bestaan:

1. Voorwerp van de opdracht
2. Het concrete aanbod van IGEAN
3. De kostprijselementen en de wijze van verdeling (parameters)
4. De raming voor 2026.

Art.2: De gemeenteraad wenst beroep te doen op IGEAN dienstverlening die optreedt als zelfstandige groepering, voor volgende activiteiten (*verplicht keuze(s) aankruisen*):

(graag alle elementen per activiteit overlopen én invullen – kruisjes zetten en aantallen opgeven)

Intergemeentelijke handhaving ruimtelijke ordening én milieu

De gemeente onderschrijft volgende ondersteuning (*verplicht keuze(s) aankruisen*):

X handhaving **RO** - deze keuze impliceert ondersteuningsniveau 2.

De gemeente wenst eveneens ondersteuningsniveau 1 te onderschrijven: (*verplicht een keuze aankruisen*)

X ja

- nee

X handhaving **milieu**

De gemeente kiest hierbij voor (*verplicht een optie aanduiden*):

- optie 1 — de gemeente heeft een gemeentelijk toezichthouder

X optie 2 – de gemeente heeft geen gemeentelijk toezichthouder

Intergemeentelijke werking lokaal woonbeleid

Deze keuze impliceert de goedkeuring van het subsidiedossier incl. plannen van aanpak zoals IGEAN voorbereid heeft (zie bijlage bij de projectfiche).

De gemeente wenst beroep te doen op IGEAN voor extra dossiers voor woningkwaliteit (*verplicht een keuze aankruisen en bij ja een aantal opgeven*)

X Ja, voor **120** dossiers (aantal extra dossiers per jaar vermelden)

- nee

Intergemeentelijke werking EnergieK huis (energie en klimaat)

De gemeente onderschrijft eveneens volgende bijkomende opdrachten (*facultatief keuze(s) maken*)

X opmaak en verdelen van EnergieKe krant op papier

- extra loketten: **even veel als voorgaande jaren, geen extra**

X extra taken - Noodkoop, **reeds beslist, en hierbij bevestigd**

Intergemeentelijke werking aanwyzend schatter – basisdienstverlening

De gemeente onderschrijft eveneens volgende bijkomende controles (*facultatief keuze(s) maken*)

X uitbreiding nuttig oppervlakte

X langlopende (omgevings)vergunningen

Art.3: De intergemeentelijke samenwerking met IGEAN dienstverlening -die optreedt als zelfstandige groepering- neemt een aanvang op 1.01.2026.

Art.4: IGEAN dienstverlening zal jaarlijks per activiteit aan alle deelnemers het bedrag van de raming opvragen bij wijze van voorschot.

Het voorschot voor 2026 zal opgevraagd worden tegen uiterlijk 31.10.2025. Daarna zal het voorschot opgevraagd worden nadat de jaarlijkse afrekening voorgelegd werd.

Art.6: De gemeenteraad is principiële akkoord om naast de samenwerking met IGEAN beroep te doen op een private partner voor de conformiteitsonderzoeken (zie bijlage).

Aldus gedaan in zitting datum voormeld

De algemeen directeur,
Lize Van Dijck

De voorzitter,
Anita Ceulemans

Voor éénsluitend afschrift,
Boom, 26 september 2025

De algemeen directeur,
Lize Van Dijck

De voorzitter,
Anita Ceulemans