



338^e zitting

Maatschappij voor het haven-, grond- en industrialisatiebeleid van het
Linkerscheldeovergebied

RAAD VAN BESTUUR

Beknopt verslag¹

Zitting van woensdag 6 november 2024 om 08.30 u

¹ Een beknopt verslag geeft de lijst weer van de besluiten van de bestuursorganen van de dienstverlenende en opdrachthoudende vereniging met een beknopte omschrijving van de daarin geregelde aangelegenheden (artikel 466 Decreet Lokaal Bestuur). Dit betreft niet de door de Raad van Bestuur goedgekeurde officiële verslaggeving, en hier kunnen bijgevolg geen rechten uit worden afgeleid.

Beknopt verslag van de 338^e bijeenkomst van de Raad van Bestuur van de Maatschappij voor het Haven, Grond- en Industrialisatiebeleid van het Linkerscheldeoevergebied in hybride zitting op woensdag 6 november 2024 om 08.30 u

Aanwezig/vertegenwoordigd:

- Namens Port of Antwerp-Bruges (PoAB): dhr. Guy Janssens, mw. Jackie Joossen, dhr. Koen Kennis en dhr. Jacques Vandermeiren (vertegenwoordigd bij volmacht door dhr. Guy Janssens);
- Namens de gemeente Beveren: dhr. Boudewijn Vlegels;
- Namens Interwaas: mw. Lieve Truyma (digitale deelname) en dhr. Marc Van de Vijver;
- Namens de gemeente Zwijndrecht: dhr. Kris Herremans en dhr. Danny Van Hove (bestuurder met raadgevende stem);
- Namens het Vlaams Gewest: dhr. Freddy Aerts en mw. Miet Deckers.

Bijgestaan door:

- Directeur Maatschappij Linkerscheldeoever dhr. Peter Van de Putte;
- Secretaris en adjunct-directeur mw. Els Jennen;
- Experten: mw. H.V.D. (projectcoördinator Dubbel Doel-project Bruine Kiekendief - ANB), dhr. L.N. (voorzitter Beheercommissie Natuur Linkerscheldeoever - ANB) en de adviseur natuur, milieu en energie van MLSO m.b.t. agendapunt 2 en de stafmedewerker financieel en economisch beleid van MLSO m.b.t. agendapunten 4 en 6.

Verontschuldigd:

- Namens Port of Antwerp-Bruges (PoAB): dhr. Jacques Vandermeiren (vertegenwoordigd bij volmacht door dhr. Guy Janssens);
- Namens de gemeente Beveren: dhr. Bram Massar (bestuurder met raadgevende stem) en mw. Laura Staut;
- Namens Interwaas: dhr. André Van de Vyver.

Agenda

Verslag

1. Goedkeuring verslag van de zitting d.d. 2 oktober 2024

Beleidspunten

2. Presentatie uitvoering Inrichtingsnota foerageergebied Bruine Kiekendief
3. Tax Shelter 2024 en 2025
4. Begroting 2025
5. Bepaling agenda Bijzondere Algemene Vergadering 11 december 2024
6. Regeling historische verschillen aandelen B
7. Concessies: Bevraging Oudendijk
8. Opvolging dossier terugkooprecht en staking activiteiten Arlanxeo

Beheerpunten

9. Werken natuurgebieden 2025
10. Volmacht kapmachtiging Fluxys
11. Toekenning recht van opstal voor Borealis
12. Contract onbepaalde duur medewerker duurzame opdrachten
13. Varia

Beknopt verslag - alle rechten voorbehouden

Verslag

1. Goedkeuring verslag van de zitting d.d. 2 oktober 2024

Het verslag van de Raad van Bestuur van 2 oktober 2024 wordt zonder opmerkingen goedgekeurd.

Beleidspunten

2. Presentatie uitvoering Inrichtingsnota foerageergebied Bruine Kiekendief

Mw. V.D. projectleider Dubbel-Doel en dhr. N., voorzitter Beheercommissie Natuur LSO, lichten dit agendapunt toe.

De maatregelen en acties die zijn opgenomen in de inrichtingsnota voor het foerageergebied van de bruine kiekendief zijn gericht op het creëren van voldoende foerageermogelijkheden voor de bruine kiekendief, zonder dat daarvoor bijkomende natuurgebieden moeten gecreëerd worden. Met andere woorden: de terreinen blijven in landbouwgebruik. Dit is eveneens in overeenstemming met de bepalingen uit het Ommelandverbond. Er wordt zo 1500ha bijkomend foerageergebied ontwikkeld in landbouwgebied.

Om het kader en overzicht te bewaren kreeg het project de naam “Dubbel-Doel”. Dit verwijst naar het doel om zowel landbouwkundige (want de landbouwers worden ondersteund) als ecologische meerwaarde te creëren.

Binnen dit Dubbel-Doel-project wordt overheidsgrond en particuliere grond ingezet voor kiekendief-vriendelijke teelten. Er werden 6 doelgerichte maatregelen geïdentificeerd om deze doelstellingen te behalen.

Er zal worden gewerkt met teeltrotaties die voor zes jaar lopen. Afhankelijk van het door de landbouwer gekozen alternatief (meer of minder ecologische eisen) kan de landbouwer per ha ingebrachte eigen grond gebruik maken van 1, 2 of 3 ha overheidsgrond. Dit systeem is gekend als de pasmuntovereenkomst. Om dit alles in goede banen te leiden werd er al lang voor de effectieve start van het project aan de slag gegaan; de landbouwers werden geïnformeerd en begeleid. Dhr. Van de Vijver vraagt naar de lokale verankering vs. de bestekbepalingen.

Het resultaat van deze oefening is dat er 15 landbouwers deelnemen en bijdragen aan de doelstellingen voor het foerageergebied.

- Gelet op de beslissing van de Raad van Bestuur van 13 december 2023;
- Gelet op de overeenkomst van 6 juni 2024 inzake de uitvoering van de inrichtingsnota ‘Instandhoudingsmaatregelen foerageergebied Bruine Kiekendief voor het Vogelrichtlijngebied ‘BE23013336 Schorren en Polders van de Beneden-Schelde;
- Overwegende de uitvoering van de overeenkomst inzake het foerageergebied van de bruine kiekendief en de bijdrage van MLSO voor 2025 van de geraamde kosten van € 180.000 (excl. btw).

Neemt de Raad van Bestuur akte van de reeds genomen stappen in het proces van de realisatie van het Dubbel Doelproject en vraagt ze om haar ten gepaste tijde te rapporteren over de voortgang van het proces.

3. Tax Shelter 2024 en 2025

- Gelet op de ruling vanwege de Dienst Voorafgaande Beslissingen in Fiscale Zaken, bekomen op 16 juli 2019, betreffende de onderworpenheid van MLSO aan de vennootschapsbelasting en de daarbij toepasselijke overgangsmaatregelen;
- Gelet op het fiscaal voordeel, alsook de bijkomende premie die een Tax Shelter-investering MLSO oplevert;
- Gelet op het feit dat dit een 'beveiligde' investering betreft, door:
- De gratis verzekering over het te leveren Tax Shelter-attest en de door de intermediair Beside Tax Shelter aangegeven reikwijdte daarvan;
- De plaatsing van de premie op een door de intermediair Beside Tax Shelter geopende rubriekrekening op naam van de investeerder bij CBC-Bank;
- Gelet op de samenwerking van de intermediair Beside Tax Shelter met productiehuisen die ook in het Waasland bepaalde reikwijdte hebben;
- Overwegende dat een dergelijke investering de uit te keren winst over boekjaar 2024 beïnvloedt;

Gaat de Raad van Bestuur akkoord met verschillende investeringen in het kader van Tax Shelter voor een totaal van 237.529 euro voor 2024 in lokale projecten uit de portefeuille van Beside Tax Shelter en geeft opdracht aan de directie om de raamovereenkomsten op te stellen. Deze overeenkomsten kunnen door twee daartoe gemachtigde bestuurders ondertekend worden.

De Raad van Bestuur besluit ook voor 2025 met verschillende investeringen in het kader van Tax Shelter voor het maximaal mogelijke totaalbedrag in lokale projecten indien het rendement dezelfde grootteorde handhaaft als dat vooropgesteld voor 2024 en indien er geen tegenindicaties of negatieve ervaringen zijn ondervonden, hetgeen door de directie kan beoordeeld worden. De Raad van Bestuur geeft opdracht aan de directie om de raamovereenkomsten vervolgens op te stellen. Deze overeenkomsten kunnen door twee daartoe gemachtigde bestuurders ondertekend worden.

4. Begroting 2025

De begrotingen voor 2025 worden weergegeven middels enerzijds de exploitatierekeningen en anderzijds de inkomsten en uitgaven. De stafmedewerker financieel en economisch beleid van MLSO gaat van start met de resultaatsbegroting.

Zoals art. 23 van de statuten voorziet, zal de Bijzondere Algemene Vergadering in de begroting voor het volgend boekjaar dienen goed te keuren.

De Raad van Bestuur keurt de begrotingen over enerzijds de exploitatierekeningen en anderzijds de inkomsten en uitgaven over het jaar 2025 goed.

5. Bepaling agenda Bijzondere Algemene Vergadering 11 december 2024

De Raad van Bestuur bepaalt de agenda voor de Bijzondere Algemene Vergadering van Maatschappij Linkerscheldeover d.d. 11 december 2024 om 18.00 uur als volgt:

1. Voorstelling en bespreking van de te ontwikkelen activiteiten en de te volgen strategie voor het boekjaar 2025
2. Voorstelling en bespreking resultaats- en inkomsten/uitgavenbegroting 2025

6. Regeling historische verschillen aandelen B

- Gelet op artikels 8, 9 en 11 van de wet betreffende het beheer van het Linkerscheldeoevergebied ter hoogte van Antwerpen en houdende maatregelen voor het beheer en de exploitatie van de haven van Antwerpen;
- Gelet op artikel 8 §3 van de statuten van Maatschappij Linkerscheldeoever;
- Gelet op het Besluit van de Vlaamse Executieve betreffende de voorwaarden waarbij de reeds door het Vlaamse Gewest verworven gronden, in het Linkerscheldeoevergebied, overgedragen worden aan de Maatschappij voor het Grond- en Industrialisatiebeleid van het Linkerscheldeoevergebied d.d. 3 oktober 1990;
- Gelet op de beslissing van de Raad van Bestuur van MLSO in zitting van 20 augustus 2004;
- Gelet op de Financieringsovereenkomst d.d. 8 november 2004, afgesloten tussen de Haven van Antwerpen-Brugge en Maatschappij Linkerscheldeoever;
- Gelet op de Grondoverdrachtsovereenkomst d.d. 9 september 2008, afgesloten tussen de Haven van Antwerpen-Brugge en Maatschappij Linkerscheldeoever;
- Gelet op de met hierboven vermelde bepalingen corresponderende prefinanciering ten belope van 16.949.017,27 euro vanwege Maatschappij Linkerscheldeoever aan het Vlaamse Gewest;
- Gelet op de totale inbrengen vanwege het Vlaamse Gewest ten belope van 20.592.078,44 m²;

Beslist de Raad van Bestuur in te stemmen met de vereffening van het historische saldo in verband staande met de hierboven vermelde overeenkomsten en inbrengen met het Vlaamse Gewest. De Raad van Bestuur geeft de directie het mandaat de hieraan gekoppelde betaling van ca. 4.3 miljoen euro aan het Vlaamse Gewest en ca. 1.9 miljoen euro aan de Haven van Antwerpen-Brugge uit te voeren, na het finale nazicht van de cijfers. De Raad van Bestuur geeft de directie ook het mandaat voor het verder afstemmen van de openstaande bedragen en van het saldo van de aandelen B ingevolge inbreng van vroeger verworven gronden met het Vlaamse Gewest opdat het in de boekhouding van MLSO behouden saldo overeenstemt met de realiteit. De Raad van Bestuur mandateert de directie van MLSO de afwikkeling van deze transacties en afspraken te vertalen in de nodige briefwisseling.

7. Concessies: Bevraging Oudedijk (ex Covestro)

Het in 2022 aangekochte terrein gelegen op de Oudedijk te Kallo kan het voorwerp uitmaken van een bevraging. Het terrein is 8 ha 27 a 81 ca ofwel 82.781 m² groot. Het terrein is onverhard en beschikt over zelfstandige ontsluitingsmogelijkheid.

Deze bevraging is de eerste bevraging na de invoering van de nieuwe Algemene Voorwaarden op 1 augustus 2024. Hierbij wordt een extra belang toegekend aan duurzame roerende en onroerende investeringen. Hiertoe wordt in de bevraging de mogelijkheid open gehouden tot consultatie van experts tot de inschatting van de component duurzaamheid. De bevraging zal lopen tot 17 januari 2025 te 12u.

- Gelet op de dading en verwerving van het terrein gelegen aan Oudedijk te Kallo dat bestaat uit de percelen kadastraal gekend als gemeente Beveren, 8^{ste} Afdeling (Kallo), sectie A, nummer 294/H met een oppervlakte van 15.331,59 m² en nummer 491/V met een oppervlakte van 67.449,74 m²;
- Gelet op de definitieve beslissing voor de uitvoering van het programma inname restgronden LSO door de Raad van Bestuur d.d. 13 september 2023;
- Gelet op acties 17 “braakliggende gronden” en 22 “concessies uitgeven en evalueren” van de strategische nota 2024;
- Overwegende de mogelijkheid van exploitatie van genoemd terrein door een gebruiker;

Besluit de Raad van Bestuur tot het uitschrijven van een bevraging van genoemd terrein met het oog op de ingebruikname daarvan.

De Raad van Bestuur keurt het bevragingsdossier goed, en vraagt dit via de gepaste wegen kenbaar te maken. Gelet op de omvang van het terrein, gebeurt de bevraging niet enkel in het Nederlands maar ook in het Engels. De uiteindelijke beslissing tot concessieverlening zal door de Raad van Bestuur genomen worden.

8. Opvolging dossier terugkooprecht en staking activiteiten Arlanxeo

- Gelet op de huidige bepalingen opgenomen in artikelen 3 en 9 van de wet van 19 juni 1978 betreffende het beheer van het Linkerscheldeoevergebied ter hoogte van Antwerpen en houdende maatregelen voor het beheer en de exploitatie van de haven Antwerpen;
- Gelet op de kennisname van de Raad van Bestuur d.d. 15 februari 2023 van het besluit van 27 januari 2023 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de afbakening van het gebied in het Linker-Scheldeoevergebied waarbinnen de Maatschappij gronden kan verwerven, waardoor de afbakening van het gebied wordt bepaald waarbinnen de Maatschappij gronden kan verwerven en waarop ze een voorkooprecht kan uitoefenen;
- Gezien de beoogde verkoop van de site van Arlanxeo te Canadastraat Zwijndrecht en de aangekondigde stopzetting van de activiteiten van Arlanxeo;
- Gelet op de bepalingen uit de aktes d.d. 2 december 1971 en 4 oktober 1972 waarbij de verkoop plaatsvond van de Belgische staat (rechtsvoorganger van MLSO) aan Polysar Belgium (rechtsvoorganger van Arlanxeo);
- Gelet op de vergunningsaanvraag die Arlanxeo indiende en die aan MLSO werd bezorgd op 2 augustus 2024 waaruit de bevestiging van het staken der activiteiten blijkt;
- Overwegende de Process Letter opgemaakt door JLL om gebruikt te worden in de verkoopprocedure door Arlanxeo in het kader van de staking van diens activiteiten op de percelen gelegen te Zwijndrecht, 1^e afdeling, sectie H, perceelnummers 353 C2 en D2;
- Gelet op de behandeling van dit dossier over de stopzetting van de activiteiten door Arlanxeo door de Raad van Bestuur, waarvan jl. op 2 oktober 2024;
- Gelet op het aangetekend schrijven houdende de ingebrekestelling dat aan Arlanxeo werd bezorgd op 12 september 2024 en het antwoord daarop vanwege Arlanxeo d.d. 18 september 2024;
- Gelet op het tweede aangetekend schrijven houdende de ingebrekestelling, dat aan Arlanxeo werd bezorgd op 23 oktober 2024;
- Gelet op de door NV Arlanxeo Belgium doorgevoerde kapitaalsvermindering op 30 augustus 2024;
- Gelet op het aangetekend schrijven vanwege NV Arlanxeo Belgium gedateerd 31 oktober 2024;
- Overwegende dat in het genoemd schrijven van Arlanxeo dd. 31 oktober 2024 tot toestemming met een verkoop aan een derde werd verzocht waardoor Arlanxeo blijkt geeft van het nefast en uitdrukkelijk ontkennen van het reeds uitgeoefende terugkooprecht;

Neemt de Raad van Bestuur kennis van de stand van zaken in dit dossier en bevestigt de Raad de eerder genomen stappen. Tot het uitoefenen van het terugkooprecht werd reeds besloten, en dit werd reeds meermaals aan Arlanxeo bevestigd. Er zal in die zin een schrijven worden opgemaakt ter attentie van Arlanxeo en daarbij zal geen toestemming aan Arlanxeo verleend worden om de percelen gevat door het terugkooprecht aan een derde te verkopen. Voor de percelen die niet gevat zijn door het terugkooprecht geldt daarnaast uiteraard ook nog het voorkooprecht dat door MLSO kan uitgeoefend worden wanneer opportuun. De Raad van Bestuur stemt er evenwel mee in dat er in afwachting van het verdere verloop van de gerechtelijke procedure er minnelijke gesprekken kunnen plaatsvinden.

Beheerpunten

9. Werken natuurgebieden 2025

- Gelet op de beslissing van de Raad van Bestuur van 13 december 2023;
- Gelet op de overeenkomst van 6 juni 2024 inzake de financiering instandhoudingsdoelstellingen natuur Linkerscheldeoever, speciale beschermingszone 'BE2301336 Schorren en Polders van de Beneden-Schelde'
- Gelet op de overeenkomst van 6 juni 2024 inzake de uitvoering van de inrichtingsnota 'Instandhoudingsmaatregelen foerageergebied Bruine Kiekendief voor het Vogelrichtlijngebied 'BE2301336 Schorren en Polders van de Beneden-Schelde';
- Overwegende de slechte staat van instandhouding voor diverse soorten en de noodzaak tot het nemen van snelle en doeltreffende maatregelen;

Beslist de Raad van Bestuur tot bekrachtiging van de nieuwe prioriteitenlijst van optimalisatiewerken, communicatie en recreatieve infrastructuur in de permanente en tijdelijke natuurgebieden en tot financiering van de begrote 371.000 euro (excl. btw) voor deze werken. De Raad van Bestuur geeft eveneens haar goedkeuring aan de uitvoering van de overeenkomst inzake het foerageergebied van de bruine kiekendief en de geraamde bijdrage van 180.000 euro (excl. btw).

10. Volmacht kapmachtigingen Fluxys

- Gelet op actie 43 "duurzame energieprojecten" van de strategische nota 2024
- Gelet op het feit dat MLSO eigenaar is van de percelen waar de kappingen en gedeeltelijke ontbossingen zullen plaatsvinden;
- Overwegende de noodzaak van de kappingen in functie van de realisatie gasvervoerleidingen voor het project Antwerp H2;

Verleent de Raad van Bestuur haar akkoord voor het uitvoeren van de kappingen op de betrokken percelen. De Raad van Bestuur verleent Fluxys tevens volmacht om de kapvergunningen en ontbossingsvergunningen aan te vragen. De kappingen zullen uitgevoerd worden zoals omschreven in de kapmachtiging en de hierin opgenomen voorwaarden dienen te worden gerespecteerd. Bijkomend dient Fluxys de volledige zone van de werkzaamheden te herstellen zoals voorzien in de vergunningen.

Deze kapmachtigingen zijn geen voorafname van een domeinvergunning. De domeinvergunning zelf en de randvoorwaarden hiervan zijn later te bepalen.

De Raad van Bestuur machtigt de directie de betreffende overeenkomsten te finaliseren en ter ondertekening voor te leggen aan 2 bestuurders.

11. Toekenning recht van opstal voor Borealis

- Gelet op de erfpacht die op 24 oktober 1989 aan de rechtsvoorganger van Borealis Kallo NV verleend werd op een geheel van terreinen gelegen te Sint-Jansweg Beveren, 8^e Afd. Kallo, sectie E met een totale oppervlakte van 76 ha 85 a 14 ca;
- Gelet op actie 43 "duurzame energieprojecten" van de strategische nota 2024;
- Overwegende het schrijven van Borealis Kallo NV d.d. 23 oktober 2024 waarin instemming werd gevraagd met het verlenen van een opstalrecht voor een termijn van 15 jaar aan een partner m.h.o. de plaatsing van een carport met zonnepanelen op het in erfpacht gegeven terrein;

Beslist de Raad van Bestuur dat de vraag tot oprichten van deze constructie en opstalrecht gerechtvaardigd is, en het vestigen van een recht van opstal door Borealis Kallo NV aan Engie Sun4Business toe te staan voor de hierboven omschreven activiteiten mits

- Expliciet verwezen wordt naar de voorwaarden van de erfpachtovereenkomst d.d. 24 oktober 1989 tussen Borealis Kallo NV en MLSO en deze voorwaarden, waar van toepassing, worden nageleefd door Engie Sun4Business;
- Rekening wordt gehouden met te voorziene bouwwerken op de naastgelegen restgrond (Sint-Jansweg), een concessie die de Raad van Bestuur toekende op 5 juni 2024, waarbij deze ontwikkelingen op de naastgelegen restgrond niet mogen gehinderd worden door of omwille van het plaatsen van de zonnepanelen;
- Dat geen vergoeding per m² gevraagd wordt aan de eigenaar van de constructie, Engie Sun4Business, die hoger is dan de vergoeding per m² die Borealis Kallo NV zelf aan MLSO verschuldigd is;
- Borealis Kallo NV blijft t.a.v. MLSO verantwoordelijk voor de integrale naleving van de voorwaarden van voornoemde erfpachtovereenkomst;
- De termijn van de terbeschikkingstelling, onder de vorm van een opstalrecht, geenszins de termijn van de erfpachtovereenkomst overschrijdt.

12. Contract onbepaalde duur medewerker duurzame opdrachten

- Gelet op acties 42 en 43 inzake duurzaamheid en actie 59 strategische visie 2050 van de strategische nota 2024, die werd goedgekeurd op de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 december 2023;
- Gelet op de goedkeuring van de Raad van Bestuur d.d. 9 december 2020 betreffende de aanwerving van een medewerker duurzame opdrachten;
- Gelet op de Raad van Bestuur van 24 maart 2021, waarin tegelijk beslist werd een subsidie-overeenkomst met de provincie Oost-Vlaanderen af te sluiten en een medewerker duurzame opdrachten aan te werven;

Keurt de Raad van Bestuur de omzetting van het contract van bepaalde naar onbepaalde duur goed voor de medewerker duurzame opdrachten.

13. Varia

Er worden geen variapunten aangebracht.

Daarmee eindigt de 338^e zitting van de Raad van Bestuur.

(Voorzitter: Boudewijn Vlegels - Secretaris: Els Jennen)