

RAADSZITTING VAN 19 april 2018

Aanwezig: Katrien Schryvers, voorzitter

Alfons Christiaensen, Bert Claessens, Geert Heeres, Frederika Houwelijckx, Annemie Van Orshaegen, Jef Van Hofstraeten, Paul Van Wesenbeeck en Irene Meersman
raadsleden, en
Kristof Janssens - secretaris.

Verontschuldigd: Dirck Haest en Pieter Goedemé

Uitgenodigd: Patrick Vervecken, hoofd sociale dienst en Kristof Dieltiens, financieel beheerder

De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur

OPENBARE ZITTING

01 Verslag van de openbare raadszitting van 15 maart 2018: goedkeuring

De Raad

Keurt goed na lezing en bij eenparigheid het verslag van de openbare zitting van de raad voor maatschappelijk welzijn van 15 maart 2018.

02 Kastoestand per 19 april 2018 - kennisname

De Raad

Neemt kennis van het verslag over de kastoestand, zoals opgemaakt door de financieel beheerder van het OCMW, de heer Kristof Dieltiens, waaruit blijkt dat op 19 april 2018 het kastotaal € 1.076.969,44 bedroeg.

03 Kennisname van de notulen van de raad van bestuur van vzw Woonzorgcentrum Zoersel van 24 november 2017

De Raad

In uitvoering van het huishoudelijk reglement neemt akte van de verslagen van de raad van bestuur van de vzw Woon – en zorgcentrum Zoersel van 24 november 2017 alsook van de stand van zaken van de werking en de financiering van het woonzorgcentrum de Buurt zoals uiteengezet door de voorzitter.

04 Partneroproep voor de realisatie en uitbating van een lokaal dienstencentrum in Zoersel in samenwerking met het ocmw: gemotiveerde keuze van partner

De Raad

Gelet op artikel 51§1 van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de ocmw's inzake de algemene bevoegdheid van de raad voor maatschappelijk welzijn;
Gelet op artikel 60§6 van de organieke wet van 8 juli 1976 inzake de ocmw's;
Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur
Gelet op de beginselen van behoorlijk bestuur en de wet van 29 juli 1991 op de motivering van bestuurshandelingen;
Gelet op de actie: de verwezenlijking van een lokaal dienstencentrum in samenwerking met partners die deel uitmaakte van het actieplan integratie van zorgbehoevenden onder de beleidsdoelstelling zorgzame gemeente in de strategische nota 2014 – 2019;
Gelet op de beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 19 oktober 2017 een oproep te publiceren om een lokaal dienstencentrum in de gemeente te realiseren in samenwerking met het ocmw en de daarin vastgelegde criteria op basis waarvan de kandidaturen een puntenscore krijgen toegekend;
Gelet op het positief advies van het college van burgemeester en schepenen van 4 september 2017 en 5 maart 2018;
Gelet op de publicatie van de oproep met als deadline 15 januari 2018;
Gelet op de rechtmatig ingediende kandidaturen van ASTOR VZW en Van Pelt – Probis;
Gelet op het verslag van nazicht en beoordeling van de beide kandidaatsdossiers door de ocmw – secretaris, de beleidsmedewerker – jurist en het afdelingshoofd grondgebonden dienstverlening in bijlage aan dit besluit gehecht;
Gehoord de toelichting op 15 februari 2018 van beide dossiers door de indieners voor de raad voor maatschappelijk welzijn en de leden van het schepencollege;
Overwegende dat na aanduiding van de kandidatuur van voorkeur er besprekingen kunnen starten met de initiatiefnemer ten einde tot een samenwerkingsovereenkomst betreffende het te realiseren lokaal dienstencentrum te komen;
Overwegende dat in het kader van een erkenning door de Vlaamse overheid een gunstig advies van zowel gemeente als ocmw is vereist;
Na verdere bespreking;

Besluit met algemeenheid van stemmen:

- Art.1: De indiener Van Pelt – Probis van het voorstel tot realisatie van een lokaal dienstencentrum en samenwerking met het ocmw wordt geselecteerd als best gerangschikte voorstel op basis van het verslag van beoordeling en puntenscore op de verschillende criteria, in bijlage aan dit besluit gehecht.
- Art. 2: De algemeen directeur en de ocmw - voorzitter worden gemachtigd de verdere modaliteiten van samenwerking rond het te realiseren lokaal dienstencentrum te onderhandelen binnen de marges van het meerjarenplan en de strategische nota.
- Art. 3: De aanvraag bij de Vlaamse overheid tot erkenning als lokaal dienstencentrum van initiatiefnemer Van Pelt – Probis zal gunstig advies krijgen vanuit het ocmw op voorwaarde dat de in artikel 2 beoogde samenwerking werd vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

05 Gunning van de opdracht tot ontwerp en bouw van levensloopbestendige woningen aan de Smissestraat annex ontmoetingsruimte, goedkeuring samenwerkingsovereenkomst en bijhorend recht van opstal

Gelet op de bepalingen van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, in het bijzonder de artikelen 51 en 52;

Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen;

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur

Gelet op het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, in het bijzonder de artikelen 248 tot en met 264 ;

Gelet op de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies;

Gelet op de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, meer bepaald artikel 38, § 1, 1° c (voorafgaande onderhandelingen noodzakelijk wegens specifieke omstandigheden)

Gelet op het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken,

Gelet op het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren;

Gelet op de beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 18 juli 2017 tot bekendmaking en goedkeuring van de mededingingsprocedure met onderhandeling voor het ontwerp en de bouw van minimaal 10 zorgwoningen voor OCMW Zoersel (bestek met nr. 2017-011) ;

Gelet op de publicatie van de aankondiging van deze opdracht (2017-524444) op 19 juli 2017 en dit op nationaal niveau ;

Gelet op het besluit van de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn van 5 september 2017 houdende aanduiding van de geselecteerde kandidaat, m.n. het SAMENWERKINGSVERBAND VAN ROEY, Oostmalsesteenweg 261 te 2310 Rijkevorsel, dat werd toegelaten tot het indienen van een offerte voor deze opdracht.

Gelet op de offerte van het SAMENWERKINGSVERBAND VAN ROEY van 19 oktober 2017 en de BAFO van het SAMENWERKINGSVERBAND VAN ROEY van 23 februari 2018 ;

Gelet op de beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 15 maart 2018 houdende de gunning onder opschortende voorwaarden van de opdracht voor het ontwerp en de bouw van minimaal 10 zorgwoningen voor het OCMW Zoersel ;

Gelet op het principieel akkoord van het directiecomité van de Sociale Huisvestingsmaatschappij De Voorkempen H.E. van 9 april 2018 houdende de engagementsverklaring tot het aankopen, via de procedure 'aankoop nieuwe woning', van de tien zorgwoningen ;

Overwegende dat deze opdracht onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring van een engagementsverklaring door de Sociale Huisvestingsmaatschappij De Voorkempen H.E. tot het aankopen van de sociale huurwoningen werd gegund door de raad voor maatschappelijk welzijn van 15 maart 2018 aan de economisch voordeligste inschrijver, m.n. het SAMENWERKINGSVERBAND VAN ROEY, Oostmalsesteenweg 261 te 2310 Rijkevorsel, waarbij de gunningsbeslissing werd gemotiveerd op basis van het gunningsverslag waarvan de motieven opnieuw in deze definitieve gunningsbeslissing worden overgenomen

Overwegende dat na het principieel akkoord van het directiecomité van de Sociale Huisvestingsmaatschappij De Voorkempen H.E. van 9 april 2018 kan worden overgegaan tot de definitieve gunning van de opdracht. De Sociale Huisvestingsmaatschappij De Voorkempen H.E. werd bereid gevonden om de tien zorgwoningen, na de realisatie ervan, aan te kopen via de procedure 'aankoop nieuwe woning'.

Overwegende dat op voorwaarde dat de gemeente Zoersel, in het geval dat De Voorkempen H.E. toch niet zou kunnen overgaan tot de aankoop van de woningen, deze woningen aan dezelfde voorwaarden waartegen De Voorkempen H.E. ze zou kopen, koopt, is het SAMENWERKINGSVERBAND VAN ROEY bereid gevonden de tien zorgwoningen in eigen naam te realiseren.

Overwegende dat hiervoor aan het SAMENWERKINGSVERBAND VAN ROEY door het OCMW een recht van opstal zal verleend worden.

Overwegende dat net zoals bij de CBO-procedure het bestuur hierdoor de sociale huurwoningen niet eerst zelf moeten prefinancieren (en verwerven), maar zal zij enkel haar grondaandelen (moeten) verkopen aan De Voorkempen H.E.

Overwegende dat naast de realisatie van de tien sociale huurwoningen het project ook voorziet in het ontwerp en de bouw van een als lokaal dienstcentrum erkenbare ontmoetingsruimte. Overwegende dat het SAMENWERKINGSVERBAND VAN ROEY bereid is gevonden om ook dit deel van het project te prefinancieren tot aan de voorlopige oplevering ervan.

Overwegende dat de voor de realisatie van het volledige project met het SAMENWERKINGSVERBAND VAN ROEY gemaakte afspraken werden vastgelegd in voorliggende samenwerkings- en architectenovereenkomst.

Overwegende dat deze overeenkomsten én het, voor de realisatie van het volledige project ten bate van het SAMENWERKINGSVERBAND VAN ROEY in een authentieke akte op te nemen, opstalrecht, aan de raad voor maatschappelijk welzijn ter goedkeuring worden voorgelegd.

Overwegende dat de budgettaire impact van de definitieve gunning en de goedkeuring van voorliggende overeenkomsten tweeledig is. Enerzijds dient hierbij gewezen te worden op de van De Voorkempen H.E. te verwachte prijs voor de grondaandelen van het OCMW Zoersel. Dit bedrag wordt bepaald door het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten (FS3) en het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, en bedraagt op dit ogenblik maximaal 611.910,00 euro. Anderzijds zal aan het SAMENWERKINGSVERBAND VAN ROEY al bij de voorlopige oplevering van het project, d.i. mogelijks enkele maanden voor de ontvangst van het hierboven vermelde bedrag voor de grondaandelen, door het OCMW Zoersel een forfaitaire vergoeding t.b.v. 518.774,60 euro (excl. BTW) betaald moeten worden voor het ontwerp en de bouw van de ontmoetingsruimte en de aanleg van de publieke ruimte rond de ontmoetingsruimte en de sociale huurwoningen en een forfaitaire vergoeding t.b.v. 26.786,00 euro (excl. BTW) voor de prefinanciering van het project door het SAMENWERKINGSVERBAND VAN ROEY. In de eerstvolgende budgetwijzing/budgetopmaak zullen hiervoor de nodige bijstellingen moeten gebeuren. De door het team NV Van Roey aan de gemeente verschuldigde opstalvergoeding bedraagt 1 euro. De aktekosten, geraamd op 2.500,00 euro, en de kosten voor de nutsaansluitingen zijn ten laste van het OCMW Zoersel. Hiervoor is er een toereikend krediet voorzien onder ramingnummer 2018140410 van het exploitatiebudget 2018. Op 11 april 2018 werd voor het geheel een visumaanvraag ingediend en de financieel beheerder verleende dit visum nr. 2018/001

Na verdere bespreking;

Besluit met algemeenheid van stemmen:

- Art. 1: De opdracht “*Ontwerp en bouw van minimaal 10 zorgwoningen voor OCMW Zoersel* , inclusief de verplichte optie ‘*ontmoetingslokaal*’ met inachtneming van de erkenningsnormen als lokaal dienstencentrum wordt definitief gegund aan de economisch meest voordelige bieder, zijnde het SAMENWERKINGSVERBAND VAN ROEY, Oostmalsesteenweg 261 te 2310 Rijkevorsel.
- Art. 2: Het ontwerp van overeenkomst voor de publiek-private samenwerking voor het project Smissestraat (ad hoc) wordt goedgekeurd.
- Art. 3: Een deel van de percelen grond, volgens huidig kadaster, afdeling 1, sectie C, nummers 12/V/3, 12/T/3 en 11/A sectie C, met een gemeten oppervlakte van zevenhondervijftig (750) m², worden in opstal gegeven aan Groep Van Roey NV tegen een vergoeding van één (1) EUR per jaar.
- Art. 4: Het ontwerp van de authentieke akte voor het verlenen van het opstalrecht (ad hoc) wordt goedgekeurd.

06 Mededelingen voor de openbare raadszitting van 19 april 2018

De Raad

Neemt kennis van de volgende mededelingen voor onderhavige openbare zitting:

- Volgende zitting raad voor maatschappelijk welzijn 17 mei 2018 om 2030u
- Infovergadering project Smissestraat 17 mei 2018 om 19u
- Personeelsdag op 15 juni 2018

GESLOTEN ZITTING

Na afhandeling der agenda sluit de voorzitter de vergadering om 22.00 uur

Aldus gedaan in zitting datum als boven

Namens de RAAD,

Bij verordening,

Kristof Janssens
secretaris

Katrien Schryvers
voorzitter