

## ONTWERPBESLUITEN RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN DONDERDAG 24 AUGUSTUS 2023

De raadsleden worden er op gewezen dat de bijgevoegde nota alleen als leidraad wordt gegeven. Het staat de raadsleden vrij tegenvoorstellen te doen teneinde tot een andere beslissing te komen dan deze door het vast bureau voorgesteld.

### OPENBAAR

#### 1. JURIDISCHE ZAKEN - SAMENWERKINGSOVEREENKOMST 'KOSTENDELENDE VERENIGING INFORMATIEBEHEER' - UITTREDING EN STOPZETTING - BESLISSING

De OCMW – raad beslist op basis van het volgende:

##### **Wettelijk kader**

- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017
- ocmwraadsbeslissing d.d. 24 september 2020 Samenwerkingsovereenkomst 'Kostendelende vereniging informatiebeheer' - Aanstelling informatieveiligheidsconsulent

##### **Aanleiding**

- stopzetting samenwerking met de informatieveiligheidsambtenaar

##### **Procedure**

- besprekingen met WVI
- toetreding tot de samenwerkingsovereenkomst 'kostendelende vereniging informatiebeheer' – gemeenteraadsbeslissing d.d. 24 september 2020
- stopzetting samenwerking en uittreding kostendelende vereniging

##### **Motivering**

- gemeente en OCMW dienen een DPO/informatieveiligheidsconsulent te hebben
- om reden van de bijzondere expertise voor de deze functie werd in het verleden hetzij op externe instanties hetzij op intergemeentelijke samenwerking beroep gedaan
- in 2020 traden gemeente en OCMW toe tot de kostendelende vereniging informatiebeheer en werd een samenwerkingsovereenkomst met WVI en andere gemeenten gesloten voor het delen van een intergemeentelijke functionaris
- een intergemeentelijke functionaris met de WVI als juridische werkgever was werkzaam in de periode 2020-2021; deze samenwerking werd als zeer positief geëvalueerd
- na het vertrek van deze persoon werd een vacature uitgeschreven en deze vacature werd ingevuld begin 2023
- deze samenwerking werd stopgezet in juni 2023 om reden van onvoldoende meerwaarde, efficiëntie en rendement voor de gemeente Zedelgem
- aan de OCMW-raad ligt de uittreding uit de kostendelende vereniging informatiebeheer bijgevolg voor
- de uittreding heeft geen nadelig financieel gevolg voor ocmw Zedelgem; enkel de effectieve uitgevoerde prestaties (werkuren) worden gefactureerd aan ocmw Zedelgem

##### **Dossierstukken**

- samenwerkingsovereenkomst 'kostendelende vereniging informatiebeheer'- verslag stuurgroep kostendelende vereniging dd. 1.8.2023

##### **Besluit**

Enig artikel.- De ocmw-raad gaat akkoord om de samenwerkingsovereenkomst 'kostendelende vereniging informatiebeheer' stop te zetten en uit de kostendelende vereniging informatiebeheer te stappen.

#### 2. JURIDISCHE ZAKEN - VERKOOP APPARTEMENTEN VELTERSHOF - WEGLATEN CRITERIA - WIJZIGING VERKOOPAKTE - BESLISSING

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist op basis van het volgende:

## **Wettelijk kader**

- het decreet lokaal bestuur dd. 22.12.2017
- omzendbrief KB/ABB 2019/3 : transacties van onroerende goederen
- circulaire BTW-administratie mbt het verlaagd btw tarief
- OCMW raadsbeslissing d.d. 27 mei 2021

## **Aanleiding**

- Veltershof : verkoop van de resterende 13 appartementen met berging en parking

## **Procedure**

- stedenbouwkundige vergunning d.d. 7 juli 2016, start werken op 6 november 2018
- aanstellen notariskantoor Lommée en Daems voor opmaak basisakte, verkoopakte, compromis en reglement van inwendige orde van het op te richten gebouw met dienstencentrum, gemeentelijke lokalen voor dienstverlening (bib, burgerzaken, accommodatie verenigingsleven, deeltijds kunstonderwijs) en 18 appartementen met berging en parkeerplaats
- besprekingen en vastlegging verkoopcriteria in het vast bureau (eindbeslissing vast bureau dd. 20 oktober 2020)
- overheidsopdracht tot aanstelling van een syndicus (beslissing vast bureau d.d. 13 oktober 2020)
- aanstellen landmeter en schatter voor opmaak plannen en verslagen
- beslissing vast bureau d.d. 6 april 2021 : beslissing verkoop via de notaris, vastleggen procesflow voor de verkoop en vastleggen naam 'Veltershof'
- ontwerp basisakte en ontwerp individuele verkoopakte, compromis en reglement inwendige orde definitief principieel goedgekeurd in zitting van vast bureau van 11 mei 2021
- publiciteitsvoering en organisatie infosessies : aanpak principieel goedgekeurd in vast bureau van 11 mei 2021
- verkoop via notariskantoor Lommée, Daems en Bourgois
- 5 appartementen zijn verkocht
- beslissing vast bureau van 27 juni 2023 de verkoop via een Immo kantoor gelegen op het grondgebied van Zedelgem te laten verlopen, de akten worden nog steeds door het notariskantoor opgemaakt

## **Motivering**

- het project Velterhof is een project waarbij het ocmw een gebouwencomplex opricht met 18 appartementen en een dienstencentrum met een polyvalente zaal en ondergrondse parking dat bedoeld is voor dienstverlening (werking dienstencentrum, bibliotheek, dienst burgerzaken, deeltijds kunstonderwijs bvb.) en voor de nodige infrastructuur voor het lokale verenigingsleven
- er werd beslist om de aanpasbare appartementen enkel te verkopen aan de doelgroep 55+ of mindervaliden, ingegeven door de voordelen voor deze kwetsbare bewonersdoelgroepen: de directe nabijheid van openbare dienstverlening en de werking van het dienstencentrum; daarbij komt dat het gebouw zich bevindt in het centrum van Veldegem en in de directe nabijheid van alle mogelijke basisvoorzieningen in deze deelgemeente
- er zijn twee soorten appartementen : met twee slaapkamers of met één slaapkamer
- met het oog op de verkoop van de 18 appartementen met berging en parkeerplaats in de ondergrondse parking werd oorspronkelijk bepaald dat deze appartementen enkel mochten worden verkocht aan de vooropgestelde doelgroep van 55+ of mindervaliden met in acht name van een aantal voorwaarden zoals opgenomen in de basisakte en verkoopakte
- de verkoop verliep via het notariskantoor Lommée, Daems en Bourgois conform de bepalingen in de OCMW raadsbeslissing van 27 mei 2021
- in de verkoopakten werden voormelde criteria opgenomen :  
*"De verkoper behoudt zich het recht voor om voormelde voorwaarden (vervreemding/verhuur aan de doelgroep) niet (langer) op te leggen aan volgende kopers van particulieren binnen het complex. In voormeld geval zal zij de eigenaars van reeds verkochte particulieren in het complex hiervan per aangetekende brief in kennis stellen, en vervalt ook voor hen, vanaf de datum van de kennisgeving, de verplichting van verkoop en verhuur aan de gemelde doelgroep. Een dergelijke beslissing tot verzaking kan niet genomen worden voor 1 juni 2023. Voormelde beslissing kan eenzijdig worden genomen, zonder dat hiervoor door de verkoper in deze enige verantwoording moet worden afgelegd, of vergoeding verschuldigd kan zijn."*
- de verkoop van de appartementen loopt niet vlot, de raad kan de voormelde voorwaarde opgenomen in de verkoopakte laten vallen; daarom het voorstel aan de ocmw-raad om de doelgroepvoorwaarden te laten vallen dan wel in die zin dat de appartementen nog steeds zorgflats blijven, maar dan zonder leeftijdsgrens,

de appartementen zijn ook alsdusdanig gebouwd (volledig rolstoeltoegankelijk, voldoende ruimte in de badkamer bvb.)

- om mede de verkoop te dynamiseren besliste het vast bureau op 27 juni 2023 om de verkoop op een andere wijze aan te pakken door de verkoop via een lokaal immokantoor te laten verlopen en hiervoor een overheidsopdracht op te starten

- bij de wijze van verkoop zal veel aandacht gegeven worden aan mededinging en transparantie

- voor onroerende transacties moet de markt geraadpleegd worden. Elke mogelijk geïnteresseerde moet de kans krijgen om mee te dingen. De procedure verloopt met voldoende openbaarheid en transparantie.

- het bestuur moet voldoende en gepaste publiciteit voeren om de mogelijk geïnteresseerden te bereiken. Dit is de beste garantie om een goede prijs te verkrijgen en is de werkwijze die het best het algemeen belang dient

- het vast bureau zal moeten nagaan dat er bij het voeren van publiciteit hier de nodige aandacht aan wordt gegeven

#### **Dossierstukken**

- bestaande ontwerpverkoopakte

#### **Besluit**

Artikel 1.- De OCMW raad gaat akkoord om de 18 appartementen met berging en parking van Veltershof te verkopen via een lokaal immokantoor en dit volgens de overheidsopdracht van het vast bureau en de daarin bepaalde procesflow.

Artikel 2.- De OCMW raad beslist om de criteria van verkoop (aan 55+ en mindervaliden) niet langer op te leggen dan wel binnen het huidige bouwconcept van zorgflat dat de nodige garanties voor zorgdoelgroepen biedt (bvb. rolstoeltoegankelijkheid). De vijf huidige eigenaars zullen van deze beslissing aangetekend worden op de hoogte gebracht.

Artikel 3.- De verkoop van de appartementen met berging en parkeerplaats gebeurt volgens de vastgelegde verkoopprijzen in bijlage aan het besluit van 27 mei 2021.

Artikel 4.- Het ocmw wordt vertegenwoordigd door de burgemeester en de algemeen directeur.

### **3. FINANCIËN - OPVOLGINGSRAPPORTERING EERSTE SEMESTER 2023 - KENNISGEVING**

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist op basis van het volgende:

#### **Wettelijk kader**

- artikel 263 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017

- artikel 29 van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 betreffende de beleids- en beheerscyclus van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn

- artikel 5 van het ministerieel besluit van 26 juni 2018 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten, de rekeningstelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheerscyclus van de lokale en provinciale besturen

#### **Aanleiding**

- BBC 2020 vereist om voor eind september van het boekjaar te rapporteren over het eerste semester van het boekjaar

#### **Procedure**

- zowel de gemeenteraad als de raad voor maatschappelijk welzijn nemen kennis van de opvolgingsrapportering voor het eerste semester 2023

#### **Motivering**

- dit kadert in de verplichte rapportering aan de raden over:

- o de stand van zaken van de prioritaire acties of actieplannen van het meerjarenplan
- o een overzicht van de geraamde en de gerealiseerde ontvangsten en uitgaven voor het lopende jaar
- o in voorkomend geval, de wijzigingen in de assumpties die gekozen werden bij de opmaak van het meerjarenplan of de aanpassing ervan
- o in voorkomend geval, de wijzigingen in de financiële risico's

#### **Dossierstukken**

- opvolgingsrapportering 1<sup>ste</sup> semester 2023

## **Besluit**

Enig artikel.- De raad voor maatschappelijk welzijn neemt kennis van de opvolgingsrapportering voor het eerste semester 2023.

## **4. SOCIALE ZAKEN – OPZEGGING SAMENWERKINGSOVEREENKOMST VZW SOVEKANS - BESLISSING**

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist op basis van het volgende:

### **Wetgeving**

- artikel 77 van het decreet lokaal Bestuur
- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder art. 432
- Decreet lokaal sociaal beleid van 9 februari 2018

### **Aanleiding**

- Inkanteling van de VZW Sovekans in de nieuwe woonmaatschappij vanaf 01/07/2023.

### **Procedure**

- Raad voor maatschappelijk welzijn d.d. 23/06/2011, waarbij een samenwerkingsovereenkomst afgesloten werd tussen het SVK Sovekans en het OCMW van Beernem, Oostkamp en Zedelgem voor de periode van 01/01/2011 tot en met 31/12/2013
- Raad voor maatschappelijk welzijn d.d. 17/04/2014, waarbij een samenwerkingsovereenkomst afgesloten werd tussen het SVK Sovekans en het OCMW van Beernem, Oostkamp en Zedelgem voor de periode van 01/01/2014 tot en met 31/12/2019
- Raad voor maatschappelijk welzijn d.d. 20/11/2017, waarbij er een addendum opgemaakt werd aan de samenwerkingsovereenkomst tussen het SVK Sovekans en het OCMW van Beernem, Oostkamp en Zedelgem voor de periode van 01/01/2014 tot en met 31/12/2019 mbt het bedrag van de huurwaarborg, die bepaald werd op € 953,00.
- Raad voor maatschappelijk welzijn d.d. 23/01/2020, waarbij een samenwerkingsovereenkomst afgesloten werd tussen het SVK Sovekans en het OCMW van Beernem, Oostkamp en Zedelgem voor de periode van 01/01/2020 tot en met 31/12/2025

### **Motivatie**

- De OCMW's van Beernem, Oostkamp en Zedelgem sloten in januari 2020 een samenwerkingsovereenkomst met SVK Sovekans – Leefbaar Wonen vzw af voor de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025 in het kader van het verschaffen van betaalbare en comfortabele woonegelegenheden aan kansarme gezinnen en alleenstaanden.
- Deze dienstverlening kadert in het decreet lokaal sociale beleid waarbinnen we de toegang van elke burger tot de economische, sociale en culturele grondrechten willen waarborgen, onder meer het recht op kwaliteitsvolle huisvesting.
- De focus binnen dit decreet ligt enerzijds op de regierol van het lokaal bestuur (meer optreden als regisseur dan wel als actor) en anderzijds op de preventie en aanpak van dak- en thuisloosheid. De verderzetting van de samenwerking met het sociaal verhuurkantoor Sovekans past mooi in deze beide doelstellingen.

We hoopten op die manier ook de ambitie om meer betaalbare woningen op ons grondgebied, namelijk een stijging van minstens 2 woningen per jaar, te kunnen realiseren.

- Het OCMW voorziet voor deze inspanningen een maandelijkse toelage van 40 euro per woning en zal ook meewerken aan de actieve prospectie naar kandidaat-verhuurders.
- Sedert enige tijd stellen we vast dat de invulling van de engagementen door Sovekans toch wat te wensen overliet. De inkanteling van de sociale verhuurkantoren in de nieuwe woonmaatschappij kost duidelijk heel wat energie en zorgt ook voor onzekerheid bij de medewerkers.
- SVK Sovekans kantelt met ingang van 01/07/2023 in in de nieuwe woonmaatschappij, die meerdere gemeentes bedient. We stellen vast dat niet alle gemeenten die deel uitmaken van de nieuwe woonmaatschappij eenzelfde engagement en dito extra financiering opnemen.
- Sinds 1 juli 2023 is de werking van SVK Sovekans – Leefbaar Wonen vzw overgenomen door de nieuwe woonmaatschappij Vivendo. Dit betekent dat ook deze lopende overeenkomst opgenomen wordt door deze nieuwe maatschappij.
- Op het overleg met de sociale diensten BOZJ (de gemeenten van de eerstelijnszone WE40) werd in samenspraak met de bevoegde schepenen van Zedelgem, Beernem en Oostkamp, voorgesteld om deze

overeenkomst op te zeggen.

- Contractueel is er een opzeg van 3 maanden voorzien.

We vragen aan de OCMW-raad om de overeenkomst op te zeggen volgens de voorzien opzegtermijn, dus voor 30 september 2023.

#### **Adviezen**

- Sociale Zaken : positief advies om over te gaan tot het opzeggen van de overeenkomst met VZW Sovekans.

#### **Dossierstukken**

- Beslissing Raad voor Maatschappelijk Welzijn d.d. 23/01/2020 tot het afsluiten van een overeenkomst met VZW Sovekans voor de periode 2020-2025

#### **Besluit**

Artikel. 1- De raad voor maatschappelijk welzijn beslist om de lopende samenwerkingsovereenkomst met SVK Sovekans - Leefbaar Wonen vzw op te zeggen, ten laatste tegen 30/09/2025.

## **5. VRAGEN EN ANTWOORDEN**

## **6. GOEDKEURING NOTULEN VAN DE VORIGE VERGADERING**

In uitvoering van de artikelen 32, 74, 285 en 286 van het Decreet Lokaal Bestuur en de bepalingen van het huishoudelijk reglement voor de OCMW-raad, vastgesteld in zitting van 21 februari 2013 en latere wijzigingen werden de ontwerpnotulen van de vorige raadsvergadering ten minste acht dagen voor de dag van de vergadering ter beschikking gesteld van de leden van de raad voor maatschappelijk welzijn. Elk lid van de raad voor maatschappelijk welzijn heeft het recht tijdens de vergadering opmerkingen te maken over de redactie van de notulen van de vorige vergadering. Als die opmerkingen door de raad voor maatschappelijk welzijn worden aangenomen, worden de notulen in die zin aangepast. Als er geen opmerkingen worden gemaakt over de notulen van de vorige vergadering, worden de notulen als goedgekeurd beschouwd.