

Zitting van de raad voor maatschappelijk welzijn op maandag 27 november 2023 om 20 uur in de gotische zaal van het stadhuis.

Waren aanwezig:	Els Leenknecht, voorzitter; Lies Laridon, voorzitter van het vast bureau; Marc Deprez, Marc De Keyrel, Martin Obin, Greet Dever, Katleen Winne, leden van het vast bureau; Raf Goemaere, Kurt Vanlerberghe, Mieke Vanrobaeys, Gaby Verstraete, Koen Coupillie, Bert Laridon, Inge Claeys, Koen Bultinck, Bieke Moerman, Karline Ramboer, Bart Laleman, Joël Van Coppenolle, Sarah Thieren, Gert Maertens, Johan Desender, Claude Vindevogel, Thierry Hardy, raadsleden; Marie Herman, algemeen directeur.
Waren afwezig:	Jonas Debaillie, raadslid

De voorzitter opent de vergadering om 20 uur.

OPENBARE ZITTING

1 Notulen en zittingsverslag vorige zitting - Goedkeuring.

Stemming	23 ja-stemmen (Els Leenknecht, Lies Laridon, Marc Deprez, Marc De Keyrel, Martin Obin, Greet Dever, Katleen Winne, Raf Goemaere, Kurt Vanlerberghe, Mieke Vanrobaeys, Gaby Verstraete, Koen Coupillie, Inge Claeys, Koen Bultinck, Bieke Moerman, Karline Ramboer, Bart Laleman, Joël Van Coppenolle, Sarah Thieren, Gert Maertens, Johan Desender, Claude Vindevogel, Thierry Hardy) 1 onthouding (Bert Laridon)
Besluit	De notulen en het zittingsverslag van de zitting van 30/10/2023 worden goedgekeurd.

2 Secretariaat - Organisatiebeheersing - Algemene vergadering Audio vzw op 29/09/2023 - Aktename verslag.

Bevoegdheid	• artikelen 77 en 78 van het decreet lokaal bestuur
Juridische grond	• de wet van 29/07/1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen • het decreet lokaal bestuur van 22/12/2017 • het bestuursdecreet van 07/12/2018
Verwijzingsdocumenten	• 1_de mail van 23/10/2023 van dhr. Bart De Pauw van Audio vzw • 2_het verslag van de algemene vergadering van 29/09/2023 • 3_de opvolgingsrapportering eerste semester 2023 • de gemeenteraadsbeslissing van 25/02/2019 houdende de toetreding tot de welzijnsvereniging Audio vzw in kader van de organisatiebeheersing • de gemeenteraadsbeslissing van 26/08/2019 houdende de aanduiding van een vertegenwoordiger van de stad en het OCMW in de algemene vergadering van de welzijnsvereniging Audio vzw • de beslissing van het vast bureau van 31/10/2023 houdende de aktename van het verslag van de algemene vergadering van 29/09/2023 van de welzijnsvereniging Audio vzw en de opvolgingsrapportering eerste semester

	2023
Feiten, context en argumentatie	• We ontvingen op 23/10/2023, via mail, het verslag van de algemene vergadering van 29/09/2023 van dhr. Bart De Pauw van welzijnsvereniging Audio vzw. • De stad en OCMW Diksmuide zijn aangesloten bij welzijnsvereniging Audio, Bischoffsheimlaan 1-8, 1000 Brussel, in het kader van de begeleiding rond organisatiebeheersing. • Ingevolge die toetreding tot de welzijnsvereniging Audio vzw wordt het verslag van de algemene vergadering opgestuurd om het ter aktename voor te leggen aan de raden in Diksmuide. • Het vast bureau nam op 31/10/2023 akte van het verslag van de algemene vergadering van 29/09/2023 van de welzijnsvereniging Audio vzw en de opvolgingsrapportering eerste semester 2023.
Besluit	<u>Enig artikel</u> Akte te nemen van het verslag van de algemene vergadering van 29/09/2023 en de opvolgingsrapportering eerste semester 2023 van de welzijnsvereniging Audio vzw.
3 Gebouwen, facility en patrimonium - Onderhouds- en renovatiewerken - Innovatieve woonvormen Stationsstraat - Samenwerkingsovereenkomst met de provincie West-Vlaanderen - Goedkeuring.	
Bevoegdheid	• artikelen 77 en 78 van het decreet lokaal bestuur
Juridische grond	• de wet van 29/07/1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen • het decreet lokaal bestuur van 22/12/2017 • het bestuursdecreet van 07/12/2018 • de wet van 17/06/2016 inzake overheidsopdrachten • de wet van 17/06/2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten • het koninklijk besluit van 14/01/2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies van openbare werken • het koninklijk besluit van 18/04/2017 betreffende de plaatsing van overheidsopdrachten in de klassieke sectoren
Verwijzingsdocumenten	• 1_de weerhouden offerte 'Innovatieve Woonvormen' van het door de provincie aangestelde architectenbureau • 2_de ontwerpovereenkomst tussen de provincie en het ontwerpteam • 3_de samenwerkingsovereenkomst tussen het OCMW en de provincie West-Vlaanderen houdende de verdere uitwerking van het renovatieproject • de beslissing van het vast bureau van 19/10/2021 houdende de goedkeuring van de engagementsverklaring Stationsstraat, tussen het OCMW en de provincie West-Vlaanderen • de beslissing van het vast bureau van 15/03/2022 houdende de goedkeuring van het projectdossier Stationsstraat

**Feiten, context
en argumentatie**

- de beslissing van het college van 02/05/2023 houdende enkele verdere afspraken tussen het OCMW en de provincie betreffende het aanstellen van een ontwerper en de verdeling van de kosten
 - de beslissing van het vast bureau van 24/10/2023 houdende de principiële goedkeuring aan de samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie West-Vlaanderen en het OCMW houdende de verdere uitwerking van het project Innovatieve Woonvormen in het LOI aan de Stationsstraat
-
- De provincie West-Vlaanderen wil de uitrol van kwaliteitsvolle, betaalbare en innovatieve woonprojecten voor jonge gezinnen en nestverlaters, maar ook voor jonge mensen die na hun studies naar eigen streek willen terug keren initiëren, ondersteunen en realiseren. Doel is een gezamenlijk project in samenwerking tussen de provincie en het OCMW of stad uit te werken waarbij beide partijen participeren, zowel wat betreft de investerings als de uitbatingskosten.
 - In dit kader van woonbeleid en ondersteuningsbeleid kleine steden werd in 2021 een woonproject voorgesteld in het gebouw van het huidige Lokaal Opvang Initiatief (LOI) aan de Stationsstraat, een pand dat tegen midden 2024 verlaten zal worden.
 - Op 19/10/2021 werd een engagementsverklaring tussen de provincie en het OCMW Diksmuide voor de herontwikkeling van dit pand goedgekeurd. Deze engagementsverklaring ondersteunde de vormgeving van het project.
 - Op 15/03/2022 werd een projectdossier goedgekeurd. Dit dossier bevatte de projectdefinitie, een programma van eisen en bijhorende documenten om de ontwerpers toe te laten hun ontwerp uit te werken.
 - Op 02/05/2023 werden een aantal verdere afspraken tussen het OCMW en de provincie vastgelegd. Onder andere werd ingestemd met de selectieprocedure voor het aanstellen van een ontwerper en werd er overeengekomen om de erelonen van het architectenbureau naar rato van 50% elk te delen.
 - De provincie selecteerde bijgevolg het winnende ontwerp van Architectuur Platform bv (Gent) wat resulteerde in een ontwerpovereenkomst tussen de provincie en de ontwerper, ondertekend op 3/07/2023.
 - In een volgende stap dient nu gestroomlijnd te worden hoe de samenwerking tussen de provincie, het OCMW en het ontwerpteam zich verder zal ontwikkelen tot (a) een te realiseren project, (b) de renovatie van het pand zelf en (c) uiteindelijk de gezamenlijk uitbating en beheer van het pand. De principes van deze samenwerking worden gevat in een samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie en het OCMW.
 - Naast deze principes voorziet de samenwerkingsovereenkomst in een gezamenlijke opdracht naar de ontwerpers toe om het voorontwerp in detail uit te werken, de markt te bevragen en, bij een positieve beoordeling door beide partijen, het project te realiseren.
 - Beide partijen kunnen echter het project op eender welk ogenblik stopzetten. De samenwerkingsovereenkomst stipuleert de financiële gevolgen van een dergelijke beslissing. Mocht het OCMW beslissen het project stop te willen zetten na de marktbevraging, dan wordt de totale uitstapkost voor het OCMW ingeschat op € 60.000, btw niet inbegrepen (waarvan € 50.000 onderbrekingsvergoeding voor het architectenteam en € 10.000 voor specialistische studies die het ontwerp ondersteunen).
 - De dienst gebouwen adviseert de samenwerkingsovereenkomst goed te

keuren om de volgende fase van het project verder te kunnen ondersteunen.

- Het vast bureau verleende op 24/10/2023 principiële goedkeuring aan de samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie West-Vlaanderen en het OCMW houdende de verdere uitwerking van het project Innovatieve Woonvormen in het LOI aan de Stationsstraat.

Financiële gevolgen

- De financiële gevolgen van deze beslissing worden geraamd als volgt:

Boekjaar	BI/AR	Budget	Beschikbaar
2024	BI 005000/AR 214007	€ 0	€ 0

Stemming

Met algemene stemmen

Besluit

Artikel 1

Goedkeuring te verlenen aan de samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie West-Vlaanderen en het OCMW houdende de verdere uitwerking van het project Innovatieve Woonvormen in het LOI aan de Stationsstraat.

Artikel 2

Goedkeuring te verlenen aan het corresponderende budget van € 60.000, 12% btw niet inbegrepen, te boeken in het boekjaar 2024 onder BI 005000/AR 214007 en het budget aan te passen bij de volgende budgetherziening.

4 Gebouwen, facility en patrimonium - Patrimoniumtransacties - Sint-Jacobskapelle - Percelen gelegen Diksmuide, 10de afdeling, sectie A, perceelnummers 136d en 138c en percelen gelegen Diksmuide, 10de afdeling, sectie B, perceelnummers 29g2, 30a, 28c, 138c en een deel van perceel 43c - Aktename biedingen - Aanvaarding bod - Goedkeuring.

Bevoegdheid

- artikelen 77 en 78 van het decreet lokaal bestuur

Juridische grond

- de wet van 29/07/1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen en latere wijzigingen
- het decreet lokaal bestuur van 22/12/2017
- het bestuursdecreet van 07/12/2018
- de omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen

Verwijzingsdocumenten

- 1_het bestek opgemaakt door de West-Vlaamse Intercommunale (WVI), Baron Ruzettelaan 35 te 8310 Brugge
- 2_de overeenkomst van pachtverbreking en afstand van recht van voorkoop van het perceel kadastraal gekend 10^{de} afdeling, sectie B, nummer 28c
- 3_de beslissing van het vast bureau van 16/06/2020 houdende het aanstellen van een landmeter
- 4_de beslissing van het vast bureau van 21/09/2021 tot het aanstellen van een lokale notaris via een beurtrolsysteem, voor de dienstjaren 2021-2024
- 5_het liggingsplan van het onroerend goed
- 6_de kadastrale uittreksels
- 7_het uittreksel uit het kadastraal percelenplan van 21/09/2022
- 8_het zoneringsplan

- 9_het opmetingsplan van 22/09/2022 opgemaakt door landmeter-expert Lode Kerckhof bv, Westernieuwweg Noord 7, 8377 Houtave
- 10_de overeenkomst van pachtverbreking en afstand van recht van voorkoop van de percelen kadastraal gekend 10^{de} afdeling, sectie B, nummers 29g2 en 30a
- 11_de volmacht van 30/09/2022
- 12_het schattingsverslag van 08/03/2023 opgemaakt door landmeter-expert Lode Kerckhof bv, Westernieuwweg Noord 7, 8377 Houtave
- 13_de uitnodiging tot het formuleren van een bieding op de projectgrond gelegen te Sint-Jacobskapelle
- 14_de beslissing van het vast bureau van 09/05/2023 om goedkeuring te verlenen aan de uitnodiging tot het formuleren van een bieding op de terreinen, met betrekking tot de percelen kadastraal gekend als Diksmuide, 10^{de} afdeling, sectie A, nummers 136d en 138c en sectie B, nummer 28c, nummer 29g2, nummer 30a en een deel van nummer 43c, met een totale oppervlakte van 5.413 m², afgebeeld als lot A op het opmetingsplan van 22/09/2022 van landmeter-expert Lode Kerckhof bv, Westernieuwweg Noord 7, 8377 Houtave
- 15_de advertentie op de stedelijke website
- 16_de vermelding op de website van Immoweb
- 17_de advertentie in het stadsmagazine Yzersterk
- 18_de aanplakking op het bekendmakingsbord van het administratief centrum, het stadhuis en het sociaal huis
- 19_het proces-verbaal van opening offertes, ronde 1, van 13/09/2023
- 20_het bod van 05/09/2023 met bijhorend ontwerp
- 21_de brief van 13/09/2023 naar de hoogste bidder
- 22_het verslag van het communicatiemoment van 27/09/2023
- 23_het proces-verbaal van de opening offertes, ronde 2, van 27/10/2023
- 24_het bod van 10/10/2023 met bijhorend aangepast ontwerp
- 25_de berekening van de verkoopopbrengst verdeeld tussen de kerkfabriek Sint-Jacobus, de stad Diksmuide en OCMW Diksmuide, volgens het aantal m² conform het opmetingsplan opgemaakt op 22/09/2022 door landmeter-expert Lode Kerckhof
- 26_de beslissing van het vast bureau van 07/11/2023 waarbij akte werd genomen van de biedingen verkregen na de bekendmaking van de uitnodiging tot het formuleren van een bieding op de percelen gelegen langs de Kapellestraat, kadastraal gekend als Diksmuide, 10^{de} afdeling, sectie A, perceelnummers 136d en 138c en sectie B, perceelnummers 28c, 29g2, 30a en een deel van nummer 43c, met een totale oppervlakte van 5.413 m² en het bod van € 531.000 met bijhorend ontwerp principieel werd aanvaard

Feiten, context en argumentatie

- In Sint-Jacobskapelle, gelegen tussen de Kapellestraat en de Sint-Jacobsstraat hebben het OCMW, de stad Diksmuide en de kerkfabriek Sint-Jacobus elk een stuk grond in eigendom.
- De onroerende goederen waarvan sprake, zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter.
- In het verleden werden verschillende bijeenkomsten met de 3 bovenvermelde besturen georganiseerd om de mogelijkheden tot de ontwikkeling van een bouwproject in Sint-Jacobskapelle te bespreken.
- Aan de West-Vlaamse Intercommunale (WVI), Baron Ruzettelaan 35 te 8310 Brugge werd destijds gevraagd om verschillende voorstellen uit te werken,

een bestek op te maken en een wedstrijd te organiseren. Helaas diende geen enkele firma een offerte in.

- Enkele percelen zijn er verpacht. Door de onderhandelaar van de aankoopdienst van de WVI werd met de pachter van het perceel kadastraal gekend 10^{de} afdeling, sectie B, nummer 28c in eigendom van de kerkfabriek Sint-Jacobus een overeenkomst van pachtverbreking en afstand van recht van voorkoop ondertekend.
- Door landmeter-expert Lode Kerckhof werd op 22/09/2022, een nieuw opmetingsplan opgemaakt waarbij de desbetreffende percelen staan afgebeeld als lot A, met een oppervlakte van 5.413 m², kadastraal gekend als Diksmuide, 10^{de} afdeling:
 - sectie B nummer 28c, met een oppervlakte van 1.411 m² in eigendom van de kerkfabriek Sint-Jacobus;
 - sectie B nummer 29g2, met een oppervlakte van 1.340 m² in eigendom van het OCMW Diksmuide;
 - sectie A nummer 136d, met een oppervlakte van 1.551 m² in eigendom van het OCMW Diksmuide;
 - sectie B nummer 30a, met een oppervlakte van 498 m² in eigendom van het OCMW Diksmuide;
 - sectie A nummer 138c, met een oppervlakte van 376 m² in eigendom van de stad Diksmuide;
 - sectie B deel van nummer 43c, met een oppervlakte van 237 m² in eigendom van de stad Diksmuide.
- Door de pachter van de percelen, kadastraal gekend 10^{de} afdeling, sectie B, nummers 29g2 en 30a, in eigendom van het OCMW Diksmuide werd op 26/09/2022 een overeenkomst van pachtverbreking en afstand van recht van voorkoop ondertekend.
- De kerkfabriek Sint-Jacobus gaf op 30/09/2022 volmacht aan het OCMW en de stad Diksmuide om namens en in hun plaats op te treden voor de gezamenlijk uitnodiging tot het formuleren van een bieding op de desbetreffende percelen.
- Op 08/03/2023 werd in opdracht van het OCMW Diksmuide door landmeter-expert Lode Kerckhof het schattingsverslag opgemaakt.
- Onroerende goederen van de gemeente worden altijd vervreemd volgens de principes van mededinging en transparantie. Er werd publiciteit gemaakt via volgende kanalen:
 - publicatie in het stadsmagazine Yzersterk;
 - vermelding op de stedelijke website;
 - vermelding op de website van Immoweb;
 - aanplakking aan de voorgevel van het administratief centrum;
 - aanplakking aan het bekendmakingsbord van het stadhuis;
 - aanplakking aan het bekendmakingsbord van het sociaal huis.
- Een dossier werd opgemaakt tot het formuleren van een bieding op de terreinen gelegen langs de Kapellestraat te Sint-Jacobskapelle, waarbij tot vrijdag 8 september om 10 uur een bod, samen met enkele conceptuele schetsen, kon ingediend worden.
- Door het vast bureau werd op 09/05/2023 goedkeuring verleend aan de uitnodiging tot het formuleren van een bieding op voormelde terreinen.
- Elke geïnteresseerde koper kon een bod uitbrengen tegen minimaal de instelprijs van € 450.000.
- Op 13/09/2023 hebben we één bod met bijhorend ontwerp ontvangen

waarvan dossier in bijlage.

- Op 14/09/2023 werd de bieder per aangetekende brief uitgenodigd tot een communicatiemoment conform het verkoopdossier.
- Met de enige geïnteresseerde koper heeft een gesprek plaatsgevonden op 27/09/2023, waarvan verslag in bijlage.
- Op 27/10/2023 hebben we een aangepast ontwerp en hoger bod van € 531.000 ontvangen.
- De bieder kiest ervoor om notariskantoor Ghesquiere, Breyne, De Brabandere & Degryse, Ter Waarde 42, 8900 Ieper aan te stellen voor de opmaak en verlijden van de notariële akte en de daarmee samenhangende administratieve handelingen.
- Het verlijden van de akte kan ten vroegste plaatsvinden na goedkeuring van de ontwerpakte door de raad voor maatschappelijk welzijn en indien binnen een termijn van 30 dagen volgend op de dag van de bekendmaking op de website we geen klacht tegen deze beslissing ontvangen van de toezichthoudende overheid.
- Door de dienst gebouwen, facility en patrimonium wordt voorgesteld om notaris Benoit De Wilde, Esenweg 97/C, 8600 Diksmuide aan te duiden voor het bijstaan van notariskantoor Ghesquiere, Breyne, De Brabandere & Degryse tijdens de verdere afhandeling van het dossier conform de beslissing van het vast bureau van 21/09/2021.
- De opbrengsten en de kosten zullen pro rata de aangeboden oppervlakte worden verdeeld zoals beschreven in de volmacht van 30/09/2022 tussen de Kerkfabriek Sint-Jacobus, de stad Diksmuide en het OCMW Diksmuide.
- Er wordt akte genomen van de biedingen en goedkeuring verleend aan het bod van € 531.000 met bijhorend ontwerp voor de verkoop van gronden gelegen te Sint-Jacobskapelle.
- Het vast bureau verleende op 07/11/2023 principiële goedkeuring aan het bod met bijhorend ontwerp.

Stemming

16 ja-stemmen (Els Leenknecht, Lies Laridon, Marc Deprez, Marc De Keyrel, Martin Obin, Greet Dever, Katleen Winne, Raf Goemaere, Kurt Vanlerberghe, Gaby Verstraete, Bieke Moerman, Karline Ramboer, Bart Laleman, Joël Van Coppenolle, Claude Vindevogel, Thierry Hardy)

1 neen-stem (Gert Maertens)

7 onthoudingen (Mieke Vanrobaeys, Koen Coupillie, Bert Laridon, Inge Claey, Koen Bultinck, Sarah Thieren, Johan Desender)

Besluit

Artikel 1

Goedkeuring te verlenen aan de aktename van de biedingen verkregen na de bekendmaking van de uitnodiging tot het formuleren van een bieding op de percelen gelegen langs de Kapellestraat, kadastraal gekend als Diksmuide, 10^{de} afdeling, sectie A, perceelnummers 136d en 138c en sectie B perceelnummers 28c, 29g2, 30a en een deel van nummer 43c, met een totale oppervlakte van 5.413 m², afgebeeld als lot A op het opmetingsplan van 22/09/2022 van landmeter-expert Lode Kerckhof bv, Westernieuwweg Noord 7, 8377 Houtave.

Artikel 2

Het bod van € 531.000 met bijhorend ontwerp, die als bijlage bij dit besluit gevoegd is en er een integrerend deel van uitmaakt, te aanvaarden.

Artikel 3

De opbrengst van deze verkoop zal worden aangewend voor de financiering van de uitgaven op het investeringsbudget.

De voorzitter sluit de vergadering om 20.20 uur.
Namens de raad voor maatschappelijk welzijn.

De algemeen directeur,
Herman Marie

De voorzitter,
Elsje Leenknecht

Handtekening(en)