

Zitting van de raad voor maatschappelijk welzijn op maandag 28 oktober 2024 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, Jonas Debaillie, Joël Van Coppenolle, Sarah Thieren, Gert Maertens, Johan Desender, Claude Vindevogel, Thierry Hardy, raadsleden; Marie Herman, algemeen directeur.
-----------------	--

De voorzitter opent de vergadering om 20 uur.

OPENBARE ZITTING

1 Notulen en zittingsverslag vorige zitting - Goedkeuring.

Stemming	Met algemene stemmen
Besluit	De notulen en het zittingsverslag van de zitting van 30/09/2024 worden goedgekeurd.

2 Secretariaat - Organisatiebeheersing - Algemene vergadering Audio vzw op 30/09/2024 - Aktename verslag.

Bevoegdheid	artikel 77 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 09/10/2024 van dhr. Bart De Pauw van Audio vzw 2_het ontwerpverslag van de algemene vergadering van 30/09/2024 3_de opvolgingsrapportering S1 - de beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 25/02/2019 houdende de toetreding tot de welzijnsvereniging Audio vzw in kader van organisatiebeheersing - de beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn 26/08/2019 houdende de aanduiding van een vertegenwoordiger stad en OCMW in de algemene vergadering van de welzijnsvereniging Audio vzw - de beslissing van het vast bureau van 16/10/2024 houdende de aktename van het verslag van de algemene vergadering van 30/09/2024 van de welzijnsvereniging Audio vzw
Feiten, context en argumentatie	- We ontvingen op 09/10/2024 via mail het verslag van de algemene vergadering van 30/09/2024 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.
Besluit	Artikel 1 Akte te nemen van het verslag van de algemene vergadering van 30/09/2024 van de welzijnsvereniging Audio vzw. Artikel 2 Een afschrift van deze beslissing over te maken aan Bart.DePauw@audio-lokaal.be
3 Gebouwen, facility en patrimonium - Algemeen - Verhuur seniorenwoningen - Nieuw modelcontract - 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 • het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 01/01/2019
Verwijzingsdocumenten	• 1_het modelcontract voor een verhuring van een seniorenwoning voor een periode van 9 jaar – versie 04/2015 • 2_de beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 02/06/2015 houdende het verlenen van goedkeuring aan het modelhuurcontract • 3_het aangepast modelcontract versie 04/2015, met name artikel 17 • 4_de beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 21/08/2017 houdende het verlenen van goedkeuring aan het aangepast huurcontract • 5_de brochure Vlaams woninghuurdecreet • 6_het modelcontract voor een verhuring van een seniorenwoning voor een periode van 9 jaar - versie 09/2024 met wijzigingen in fluo aangeduid. • 7_de basishuurovereenkomst voor een verhuring van een seniorenwoning voor een periode van 9 jaar – model september 2024 • 8_de beslissing van het vast bureau van 24/09/2024 houdende de principiële goedkeuring aan het basishuurovereenkomst versie 09/2024
Feiten, context en argumentatie	• De woninghuurwet evolueert continu. Het huidige gebruikte basiscontract dateert van 2017 en is niet langer voldoende in lijn met de geëvolueerde wetgeving om die nog als maatstaf te gebruiken. • De dienst gebouwen heeft daarom een nieuwe versie van een huurovereenkomst opgemaakt die vanaf heden als basis voor alle nieuwe huurcontracten gebruikt zal worden. • Het volstaat in een aantal secties - aangegeven in de basisovereenkomst - de gegevens aan de werkelijke situatie aan te passen om tot een sluitende en juridisch correcte overeenkomst te komen. • Er wordt goedkeuring gevraagd aan de basishuurovereenkomst versie

	09/2024. Het vast bureau verleende op 24/09/2024 principiële goedkeuring aan voormeld modelcontract.
Stemming	Met algemene stemmen
Besluit	<u>Enig artikel</u> Goedkeuring te verlenen aan de basishuurovereenkomst model september 2024 ter verhuring van seniorenwoningen op het grondgebied van Diksmuide, zoals gevoegd in bijlage bij dit besluit.
4 Gebouwen, facility en patrimonium - Patrimoniumtransacties - WZC Yserheem - Verzaking recht van opstal - Ontwerpakte - 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 bestuursdecreet van 07/12/2018 - de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15/05/2009 - het burgerlijk wetboek, artikels 1101 en volgende
Verwijzingsdocumenten	01_de beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 27/05/2009 houdende de goedkeuring om opdracht te geven aan Dexia Bank voor het oprichten van het vernieuwingsgebouw 02_de overeenkomst 'Financiering met projectbeheer' van 30/09/2009 03_het proces-verbaal van definitieve oplevering van 19/09/2018 04_de beslissing van het vast bureau van 08/10/2018 houdende de goedkeuring aan het proces-verbaal van definitieve oplevering voor de bouw van het WZC Yserheem 05_de beslissing van het vast bureau van 13/07/2021 houdende de goedkeuring om het raamcontract voor de overheidsopdracht "Uitvoeren van het bodemonderzoek 2021-2024 op afroep" te gunnen aan de firma Terra Engineering & Consultancy nv, Industriepark Rosteyne 1 in 9060 Zelzate 06_de beslissing van het vast bureau van 21/09/2021 houdende het aanstellen van een lokale notaris via een beurtrolsysteem, voor de dienstjaren 2021-2024 07_de ontwerpstudie van EFIN/SUNFIN bv, Noordlaan 9, 8820 Torhout voor het plaatsen en uitbaten van zonnepanelen op het dak van WZC Yserheem 08_de brief van 22/05/2024 van Belfius Bank nv, Karel Rogierplein 11, 1210 Brussel 09_de kadastrale legger van 24/05/2024 10_de vastgoedinlichtingen voor overdracht 11_het uittreksel uit het kadastraal percelenplan van 10/06/2024 12_de meetstaat, het plan van aanpak en bijhorend boorplan opgemaakt door Terra Engineering & Consultancy nv, Industriepark Rosteyne 1, 9060 Zelzate 13_de beslissing van het vast bureau van 25/06/2024 houdende de goedkeuring aan de offerte opgemaakt door Terra Engineering & Consultancy nv voor het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek op

**Feiten, context
en argumentatie**

-
- de site van het WZC Yserheem
 - 14_het rapport van het oriënterend bodemonderzoek van 09/08/2024 opgemaakt door de Group Van Vooren, Industriezonepark Rosteyne 1, 9060 Zelzate
 - 15_het bodemattest van 09/09/2024 afgeleverd door OVAM, Stationsstraat 110, 2800 Mechelen
 - 16_de aflossingstabel van 13/09/2024
 - 17_de ontwerpakte opgemaakt door notaris Greet Deboodt, Woumenweg 236, 8600 Diksmuide
 - 18_de mail van 09/10/2024 van Belfius Bank en Verzekeringen, Karel Rogierplein 11, 1210 Brussel
 - de beslissing van het vast bureau van 16/10/2024 houdende de principiële goedkeuring aan de ontwerpakte opgemaakt door notaris Greet Deboodt, Woumenweg 236, 8600 Diksmuide voor het vervroegd opheffen van het opstalrecht op het perceel kadastraal gekend als Diksmuide 1^{ste} afdeling, sectie D, nummer 711 X 2
-
- Het OCMW is eigenaar van de gronden gelegen aan het IJzerheemplein 1, kadastraal gekend als Diksmuide 1^{ste} afdeling, sectie D, perceel nummer 711 X2, met een totale oppervlakte van 1ha 70a 36ca.
 - Het bestuur had in 2004 het verlangen om op bovenvermeld onroerend goed het bestaande rust- en verzorgingstehuis Yserheem te verbouwen.
 - Voor de financiering van het project was Dexia Bank nv, Pachecolaan 44, 1000 Brussel (sinds 2012 onder de nieuwe merknaam Belfius Bank & Verzekeringen nv) bereid het gebouw op te richten op grond van een recht van opstal. Hiervoor werd een ontwerpovereenkomst opgemaakt.
 - Door de raad voor maatschappelijk welzijn werd op 27/05/2009 goedkeuring verleend om de opdracht te geven aan Dexia Bank nv voor het oprichten van een vervangingsnieuwbouw, tegen de voorwaarden vervat in het goedgekeurde ontwerp van de overeenkomst 'Financiering met projectbeheer' van 30/09/2009.
 - De bouwwerken werden door het vast bureau op 23/11/2009 gegund aan de firma Antwerpse Bouwwerken nv uit Borgerhout.
 - Na de uitgevoerde werken werd het nieuwe rust- en verzorgingstehuis 'Yserheem' aan het OCMW Diksmuide ter beschikking gesteld, die er gedurende 20 jaar als huurprijs een tranche en interest betaalt.
 - Het vast bureau verleende op 08/10/2018 goedkeuring aan het proces-verbaal van definitieve oplevering.
 - Lokaal bestuur Diksmuide engageerde zich in het burgemeestersconvenant, een Europees initiatief dat duizenden besturen samenbrengt die vrijwillig het engagement aangaan om EU klimaat- en energiedoelstellingen te behalen. Eén van de maatregelen om de CO₂-emissie te reduceren is het investeren in hernieuwbare energie zoals het installeren van zonnepanelen.
 - De door EFIN bv en dochtervennootschap SUNFIN bv opgemaakte haalbaarheidsstudie toonde aan dat het dak van het WZC een potentieel biedt om bijkomend 224 zonnepanelen te plaatsen.
 - Naar aanleiding hiervan werd als opstalhouder Belfius Bank gecontacteerd met de vraag of dit juridisch mogelijk was.
 - Op 22/05/2024 werden we per brief op de hoogte gebracht dat de nv Belfius Bank zich akkoord verklaart met onze vraag tot bijkomende plaatsing van fotovoltaïsche panelen en dat, indien gewenst, we nu reeds de mogelijkheid

hebben om het recht van opstal op te heffen, zodat het OCMW de volle eigendom van het gebouw kan verwerven.

- In verband met de opheffing van het recht van opstal is een bodemattest vereist. In het verleden werden op het desbetreffende perceel risicoactiviteiten uitgevoerd zodat een oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk is.
- Door de firma Terra Engineering & Consultancy nv werd het onderzoek uitgevoerd conform het raamcontract.
- Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn van ernstige bodemverontreiniging, waardoor een beschrijvend bodemonderzoek of sanering niet nodig is.
- Het bodemattest is op 09/09/2024 door OVAM afgeleverd.
- De doorhaling van het recht van opstal moet op basis van een authentieke akte gebeuren. Alle kosten die betrekking hebben op de opmaak van deze akte zullen ten laste van het OCMW komen.
- De afdeling Juridische Dienstverlening Vastgoedtransacties van de Vlaamse overheid heeft ons laten weten dat zij deze opdracht momenteel niet kunnen aannemen vanwege een beperkte capaciteit.
- Hierna werd notaris Deboodt gevraagd om het ontwerp van de akte op te stellen.
- Door Belfius Bank werden we op 09/10/2024 op de hoogte gebracht van de juridische en financiële gevolgen:
 - vanaf het moment dat het opstalrecht opgeheven wordt, vindt er wat men noemt 'natrekking' plaats. De grondeigenaar wordt dan terug eigenaar van alle opstallen die zich op, onder of boven de grond bevinden en die onderwerp uitmaakten van het opstalrecht. Samen met de eigendom komen ook alle rechten en plichten terug bij de grondeigenaar terecht;
 - alle voorwaarden van het oorspronkelijk krediet blijven ongewijzigd. Voor wat betreft de beheerskosten, daar werden er in het verleden geen kosten in rekening gebracht die een invloed hebben op het financieringsbedrag. De resterende schuld blijft dus zoals deze is op het moment van opheffing.
- De lening heeft als eindvervaldatum 19/09/2032.
- 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 volgende op de dag van de bekendmaking op de website, we geen toezichtsmaatregel tegen deze beslissing ontvangen van de toezichthoudende overheid.
- Er wordt goedkeuring gevraagd aan het vervroegd opheffen van het recht van opstal en aan de ontwerpakte, opgemaakt door notaris Greet Deboodt.
- Het vast bureau verleende op 16/10/2024 principiële goedkeuring aan voormelde ontwerpakte.

Financiële gevolgen

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

Boekjaar	BI/AR-Actie	Budget	Beschikbaar
2024	095300/615000	26.061,00	12.593,00

Stemming

Met algemene stemmen

Besluit	Artikel 1 Goedkeuring te verlenen om de financiering met projectbeheer om te zetten in een lening zodat het recht van opstal aan nv Belfius Bank vervroegd kan opgeheven worden en het OCMW Diksmuide het volle eigendom van het WZC Yserheem kan verwerven.
	Artikel 2 Goedkeuring te verlenen aan de ontwerpakte voor het vervroegd opheffen van het opstalrecht op het perceel kadastraal gekend als Diksmuide, 1 ^{ste} afdeling sectie D, nummer 711 X 2, zoals gevoegd in bijlage bij dit besluit.
	Artikel 3 Deze uitgave te boeken in het boekjaar 2024 onder BI 095300/AR 615000.

5 Preventie - Aankopen - Raamcontract levering werkschoenen personeel stad en OCMW - Bestek, kostenraming, wijze van gunnen - 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 • de wet van 17/06/2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies • de wet van 17/06/2016 inzake overheidsopdrachten, meer bepaald artikel 36 en 43 • het bestuursdecreet van 07/12/2018 • het decreet lokaal bestuur van 22/12/2017, meer bepaald artikels 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht • het koninklijk besluit van 14/01/2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten • het koninklijk besluit van 18/04/2017 betreffende de plaatsing van overheidsopdrachten in de klassieke sectoren
Verwijzingsdocumenten	• de collegebeslissing en de beslissing van het vast bureau van 08/10/2024 houdende de principiële goedkeuring aan de overheidsopdracht 'Leveren van werkschoenen personeel stad en OCMW' volgens het bestek met nummer 2024-036 volgens een kostenraming van 49.203,44 euro, 21% btw inbegrepen en aan de wijze van gunnen • 01_het bestek met nummer 2024-036 • 02_de kostenraming voor een jaar
Feiten, context en argumentatie	• Het huidige contract voor aankoop PBM's en werkschoenen loopt ten einde op 31/12/2024. • Om niet zonder contract te vallen, is de dienst aankoop gestart met de opmaak van een nieuwe prijsvraag. • Het vorige contract werd opgedeeld in 3 percelen en die werden aan volgende leveranciers toegewezen: – Perceel 1 (Veiligheidsschoenen): VDP Safety; – Perceel 2 (Veiligheidshandschoenen): Prosaftco; – Perceel 3 (Diverse PBM's): VDP Safety.

- In het huidige bestek wordt enkel gekeken voor werk- en veiligheidsschoenen omdat de aankoop zeer specifiek is. De aankoop moet goed passen bij iedere werknemer zodat een goede opvolging noodzakelijk is.
- In het kader van de opdracht “Levering van werkschoenen voor personeel stad en OCMW” werd een bestek met nummer 2024-036 opgesteld door de dienst aankoop.
- Ieder personeelslid dat werkschoenen of veiligheidsschoenen nodig heeft, krijgt 2 paar schoenen voor de duur van 2 jaar. Daardoor is er een mogelijkheid om regelmatig te wisselen tussen de schoenen zodat het comfort en de levensduur langer wordt. Wanneer het personeelslid kan aantonen dat de schoen versleten of kapot is, kan een nieuw paar verkregen worden.
- De preventiedienst en het MAT gaf positief advies over het bestek: opmerkingen en aanvullingen werden verwerkt in het bestek.
- Het dossier wordt uitgeschreven voor zowel stad als OCMW.
- Het betreft een gezamenlijke opdracht waarbij het aangewezen is dat het stadsbestuur Diksmuide de procedure zal voeren en in naam van OCMW Diksmuide bij de gunning van de opdracht zal optreden.
- De kostenraming voor de periode van 4 jaar bedraagt 40.664 euro, 21% btw niet inbegrepen.
- Er wordt voorgesteld de opdracht te gunnen bij wijze van onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.
- Het bestuur beschikte bij het opstellen van de lastvoorwaarden voor deze opdracht niet over de exact benodigde hoeveelheden.
- Het college van burgemeester en schepenen en vast bureau van 08/10/2024 verleenden principiële goedkeuring aan de overheidsopdracht ‘Leveren van werkschoenen personeel stad en OCMW’ volgens het bestek met nummer 2024-036 volgens een kostenraming van 49.203,44 euro, 21% btw inbegrepen en aan de wijze van gunnen.

Financiële gevolgen

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

Boekjaar	BI/AR-Actie	Budget	Beschikbaar
2025	095300/614400	€ 72.000	€ 72.000
2026 2028	095300/614400	Nog te voorzien	Nog te voorzien

Stemming

Met algemene stemmen

Besluit

Artikel 1

Goedkeuring te verlenen aan het bestek met nummer 2024-036 voor de overheidsopdracht “Levering van werkschoenen voor personeel stad en OCMW”, opgesteld door de dienst aankoop volgens een kostenraming van 40.664 euro, 21% btw niet inbegrepen of 49.203,44 euro, 21% btw inbegrepen. De lastvoorwaarden worden vastgesteld zoals voorzien in het bestek en zoals opgenomen in de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten voor aannemingen van werken, leveringen en diensten.

Artikel 2

Goedkeuring te verlenen aan de wijze van gunnen volgens een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.

Artikel 3

Goedkeuring te verlenen om het stadsbestuur Diksmuide te mandateren om de procedure te voeren en in naam van OCMW Diksmuide bij de gunning van de opdracht op te treden.

Artikel 4

Deze uitgaven te boeken in de boekjaren 2025-2028 onder BI 095300 /AR 614400.

6 Financiën - Jaarrekening - Jaarrekening 2023 - Besluit gouverneur - Kennisname.											
Bevoegdheid	artikel 77 van het decreet lokaal bestuur										
Juridische grond	- het decreet lokaal bestuur van 22/12/2017 - het besluit van de Vlaamse regering van 30/03/2018 over de beleids- en beheercyclus van de lokale (en provinciale) besturen - het bestuursdecreet van 07/12/2018										
Verwijzingsdocumenten	- de beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 27/05/2024 betreffende de goedkeuring van de jaarrekening 2023 01_de brief betreffende de mededeling van goedkeuring van de jaarrekening 2023 02_het besluit van de gouverneur van 20/09/2024 betreffende de goedkeuring van de jaarrekening 2023 03_de bijlage met technische opmerkingen betreffende de jaarrekening 2023										
Feiten, context en argumentatie	- In de raad voor maatschappelijk welzijn van 27/05/2024 werd de jaarrekening 2023 goedgekeurd. - Bij besluit van 20/09/2024 heeft de gouverneur de jaarrekening 2023 goedgekeurd. - Het nazicht van de jaarrekening heeft niet geleid tot een formele vaststelling. Er zijn wel enkele bemerkingen gemaakt van technische aard. - De jaarrekening 2023 werd afgesloten met volgende financiële resultaten: <table><tr><td>Budgettair resultaat boekjaar</td><td>94.223 euro</td></tr><tr><td>Gecumuleerd budgettair resultaat boekjaar</td><td>20.950.423 euro</td></tr><tr><td>Beschikbaar budgettair resultaat</td><td>20.950.423 euro</td></tr><tr><td>Balanstotaal</td><td>172.696.988 euro</td></tr><tr><td>Overschot van het boekjaar</td><td>1.523.579 euro</td></tr></table>	Budgettair resultaat boekjaar	94.223 euro	Gecumuleerd budgettair resultaat boekjaar	20.950.423 euro	Beschikbaar budgettair resultaat	20.950.423 euro	Balanstotaal	172.696.988 euro	Overschot van het boekjaar	1.523.579 euro
Budgettair resultaat boekjaar	94.223 euro										
Gecumuleerd budgettair resultaat boekjaar	20.950.423 euro										
Beschikbaar budgettair resultaat	20.950.423 euro										
Balanstotaal	172.696.988 euro										
Overschot van het boekjaar	1.523.579 euro										
Besluit	<u>Enig artikel</u> Kennis te nemen van het besluit van de gouverneur van 20/09/2024 betreffende de goedkeuring van de jaarrekening 2023.										

De voorzitter sluit de vergadering om 20.07 uur.

Namens de raad voor maatschappelijk welzijn.
De algemeen directeur

De voorzitter

Herman Marie

Elsje Leenknecht

Handtekening(en)