

# ARRONDISSEMENT DENDERMONDE

## OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN LEBBEKE

---

ZITTING VAST BUREAU D.D. 03 AUGUSTUS 2020

---

### NOTULEN

---

Aanwezig: De Wolf Raf, Voorzitter Vast Bureau  
Van Keer Maria, Torck Mike, De Cock Goedele, Leden Vast Bureau  
De Landtsheer Nadia, Algemeen directeur wnd.

Verontschuldigd: Uyttersprot Goedele, Vanderstraeten Jan, Leden Vast Bureau

Afwezig: Vermeir Luc

Agenda:

De zitting wordt geopend om 13.50 uur.

1. Secretariaat: Goedkeuring notulen vast bureau zitting d.d. 22/07/2020.
- 

#### Besluit:

Het vast bureau keurt de notulen van het vast bureau zitting d.d. 22/07/2020 goed.

2. Secretariaat: Woonzorgcentrum 'Hof ter Veldeken': aankoop en plaatsing van woonunits in het kader van de erkenningskalender en de infrastructuurtekorten: aansluiting aan bestaande leefruimte: afwerking met ramen: goedkeuring.
-

Juridische grondslag:

Gelet op art. 84, §3, 4° van het decreet d.d. 22/12/2017 over het lokaal bestuur betreffende de bevoegdheid van het vast bureau voor het voeren van de plaatsingsprocedure, de gunning en de uitvoering van overheidsopdrachten;

Gelet op de wet d.d. 29/07/1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;

Gelet op de wet d.d. 11/04/1994 betreffende de openbaarheid van bestuur;

Gelet op de wet van 17/06/2016 inzake overheidsopdrachten;

Gelet op de wet d.d. 17/06/2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet d.d. 22/12/2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op het Bestuursdecreet d.d. 07/12/2018, titel II, hoofdstuk 3;

Gelet op het Koninklijk besluit d.d. 18/04/2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen;

Gelet op het Koninklijk besluit d.d. 14/01/2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen;

Gelet op de beslissing van de OCMW-raad d.d. 24/04/2019 om 13 woonunits te plaatsen voor de realisatie van 4 bijkomende woongelegenheden en om op deze wijze zo maximaal mogelijk een oplossing voor de infrastructuurtekorten van woonzorgcentrum 'Hof ter Veldeken' te bieden;

Gelet op de beslissing van het vast bureau d.d. 12/06/2019 om Elke Architectuur als architect aan te stellen;

Gelet op de beslissing van de OCMW-raad d.d. 25/09/2019 om de openbare procedure als plaatsingsprocedure vast te stellen, de opdracht in het Publicatieblad van de Europese Unie en in het Bulletin der Aanbestedingen te publiceren en het voorgelegde ontwerp lastenboek goed te keuren;

Gelet op de beslissing van het vast bureau d.d. 04/11/2019 om de indieningstermijn met 6 weken te verlengen (tot 26/11/2019);

Gelet op de beslissing van het vast bureau zitting d.d. 09/12/2019 om de opdracht niet te gunnen, waarbij het vast bureau zich aansloot bij de analyse van de ingediende offertes opgenomen in het proces-verbaal inzake controle van het toegangsrecht en het voldoen aan de selectiecriteria d.d. 05/12/2019 en het proces-verbaal inzake controle van de regelmatigheid van de offerte van de inschrijver d.d. 06/12/2019;

Gelet op de beslissing van de OCMW-raad d.d. 18/12/2019 om de opdracht in zijn geheel opnieuw te plaatsen, nl. bij wijze van een mededingingsprocedure met onderhandeling zonder bekendmaking (art. 38, §1, lid 1, 2° Wet Overheidsopdrachten);

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 09/12/2019 betreffende de omgevingsvergunning;

Gelet op de beslissing van het vast bureau d.d. 17/02/2020 om de opdracht te gunnen aan Symobo BVBA;

Gelet op het voorstel om de aansluiting op de bestaande leefruimte met ramen af te werken;

#### Motivatie:

Overwegende dat de OCMW-raad zich in zitting d.d. 24/04/2019 akkoord heeft verklaard om 13 woonunits te plaatsen voor de realisatie van 4 bijkomende woongelegenheden en om op deze wijze zo maximaal mogelijk een oplossing voor de infrastructuurtekorten te bieden;

Overwegende dat het vast bureau in zitting d.d. 12/06/2019 beslist heeft om Elke Architectuur als architect aan te stellen;

Overwegende dat de OCMW-raad in zitting d.d. 25/09/2019 beslist heeft de openbare procedure als plaatsingsprocedure vast te stellen, de opdracht in het Publicatieblad van de Europese Unie en in het Bulletin der Aanbestedingen te publiceren en het voorgelegde ontwerp lastenboek goed te keuren;

Overwegende dat deze opdracht het leveren, plaatsen, aansluiten en in dienst stellen van woonunits voor ouderen (uitbreiding van het bestaande woonzorgcentrum) betreft;

Overwegende dat deze opdracht uit 2 delen bestaat:

- fase 1: leveren, plaatsen, aansluiten en in dienst stellen van 4 woonunits voor ouderen en 1 unit als aansluiting/doorgang.
- fase 2: leveren, plaatsen, aansluiten en in dienst stellen van 8 woonunits, 1 unit als verpleegpost en 2 units als aansluitingsruimte;

Overwegende dat het vast bureau in zitting d.d. 04/11/2019 beslist heeft om de indieningstermijn met 6 weken te verlengen (tot 26/11/2019);

Overwegende dat, bij de analyse van de ingediende offerte, werd vastgesteld dat deze opdracht, in zijn geheel niet kon worden gegund, om de juridische en feitelijke motieven opgenomen in voormelde PV's;

Overwegende dat deze opdracht, in zijn geheel opnieuw diende te worden geplaatst, maar op een andere wijze, namelijk via een mededingingsprocedure met onderhandeling (art. 38, §1, lid 1, 2° Wet Overheidsopdrachten);

Overwegende dat, in geval enkel de firma Symobo BVBA werd toegelaten tot deze plaatsingsprocedure (de enige inschrijver die aan de in de artikelen 67 tot 78 van het KB plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren bedoelde criteria voldeed en die bij de openbare procedure een offerte indiende die aan de formele eisen van de plaatsingsprocedure voldeed), er geen aankondiging van de opdracht bekend diende te worden gemaakt;

Overwegende dat het vast bureau in zitting d.d. 09/12/2019 beslist heeft om de opdracht niet te gunnen;

Overwegende dat het vast bureau in zitting d.d. 09/12/2019 geadviseerd heeft om de opdracht in zijn geheel opnieuw te plaatsen, nl. bij wijze van een mededingingsprocedure met onderhandeling zonder bekendmaking (art. 38, §1, lid 1, 2° Wet Overheidsopdrachten);

Overwegende dat de OCMW-raad in zitting d.d. 18/12/2019 beslist heeft om de opdracht in zijn geheel opnieuw te plaatsen, nl. bij wijze van een mededingingsprocedure met onderhandeling zonder bekendmaking (art. 38, §1, lid 1, 2° Wet Overheidsopdrachten);

Overwegende dat Symobo BVBA bij aangetekend schrijven d.d. 23/12/2019 uitgenodigd werd om een offerte in te dienen;

Overwegende dat het vast bureau op 17/02/2020 de opdracht heeft gegund aan Symobo BVBA;

Overwegende dat bij het uitbreiden van de leefruimte ter hoogte van de Parel blijkt dat er te weinig daglicht aanwezig is, en overwegende dat de aansluiting van de bestaande leefruimte aan het nieuwe gedeelte nog moet worden afgewerkt;

Overwegende dat er in het bestek een afwerking voorzien was met dichte panelen, en overwegende dat de afwerking met ramen een kostprijs van € 4.280,00 excl. btw met zich meebrengt;

Overwegende dat deze afwerking met ramen niet werd voorzien in het bijzonder bestek;

Overwegende dat deze wijziging van het bijzonder bestek niet als wezenlijk moet worden beschouwd (artikel 38/5 en 38/6 Koninklijk besluit van 14 januari 2013);

Gelet op het visum d.d. 30/07/2020 van de heer F. Saeys, adjunct-financieel directeur, met volgende kantmelding:

*Akkoord voor visum op voorwaarde dat het krediet dat voorzien is op 2291000/090000 Gebouwen – bedrijfsmatige MVA Sociale bijstand Actie 214 actieplan 34 wordt aangepast naar 2291000/095301 Gebouwen – bedrijfsmatige MVA Hof ter Veldeken – Algemeen Actie 214 actieplan 34 en dat de resterende nodige kredieten voor dit project boven de 900.000,00 euro worden voorzien;*

Besluit:

Met eenparigheid van stemmen

Art. 1: Het vast bureau gaat akkoord met volgende wijziging aan het bijzonder bestek:

‘Er worden bijkomende ramen geplaatst in de overgang van de bestaande naar de nieuwe leefruimte, inclusief ventilatieroosters.’

Art. 2: De uitvoeringstermijn van de opdracht wordt niet verlengd.

Art. 3: Afschrift van huidige beslissing wordt aan Symobo BVBA, aan Lien De Vos, directeur WZC, aan Elke Architectuur, aan Marianne De Munck, juriste, aan de financiële dienst en aan Filip Saeys, adjunct-financieel directeur, overgemaakt.

3. Secretariaat: Levering van hygiënische containers:
- vaststellen plaatsingsprocedure,
  - gunning.

---

Juridische grondslag:

Gelet op art. 84, §3, 4° van het decreet d.d. 22/12/2017 over het lokaal bestuur betreffende de bevoegdheid van het vast bureau voor het voeren van de plaatsingsprocedure, de gunning en de uitvoering van overheidsopdrachten;

Gelet op de wet d.d. 29/07/1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;

Gelet op de wet d.d. 17/06/2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen;

Gelet op de wet van 17/06/2016 inzake overheidsopdrachten;

Gelet op het decreet d.d. 22/12/2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op het koninklijk besluit d.d. 18/04/2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen;

Gelet op het koninklijk besluit d.d. 14/01/2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken, en latere wijzigingen;

Gelet op de beslissing van de OCMW-raad d.d. 27/02/2019 betreffende de vaststelling van het begrip dagelijks bestuur;

Gelet op de beslissing van de OCMW-raad d.d. 28/08/2019 betreffende de toetreding tot de Tussengemeentelijke Maatschappij voor Services, servicecentrum CREAT;

Gelet op het voorstel om voor OCMW Lebbeke een nieuwe opdracht voor de levering van hygiënische containers uit te schrijven en om de opdracht voor de levering van hygiënische containers te plaatsen bij de opdrachtnemer CSW Bosco, aan wie de opdracht is gegund, door de aankoopcentrale CREAT onder de voorwaarden vastgesteld in de opdrachtdocumenten;

Motivatie:

Overwegende dat OCMW Lebbeke momenteel een overeenkomst met CWS BOCO heeft voor:

- 8 damesverbandcontainers (11L) Touch in het WZC met een vier wekelijkse vervanging met een kostprijs van € 927,68/jaar excl. BTW (of prijs per eenheid € 2,23/week excl. BTW),
- 7 damesverbandcontainers (11L) Touch voor het Sociaal Huis met een vier-wekelijkse vervanging met een kostprijs van € 982,80/jaar excl. BTW (of prijs per eenheid € 2,70/week excl. BTW),
- 3 handdoekautomaten in het WZC waarbij het contract vroegtijdig stopgezet werd en waarvoor de opzegvergoeding tot 01/01/2022 loopt;

Overwegende dat naar aanleiding van de corona-crisis in de kinderopvang in gescheiden bubbels wordt gewerkt en hiervoor de plaatsing van een extra damesverbandcontainer nodig is;

Overwegende dat de kostprijs voor een extra damescontainer bij CWS BOCO via CREAT veel gunstiger is dan via uitbreiding van het huidige contract van OCMW Lebbeke met CWS BOCO;

Overwegende dat de OCMW-raad in zitting d.d. 28/08/2019 beslist heeft om tot de Tussengemeentelijke Maatschappij voor Services, servicecentrum CREAT, toe te treden;

Overwegende dat met de toetreding tot de Tussengemeentelijke Maatschappij voor Services een samenaankoop via de aankoop- en dienstencentrale CREAT (Farys) mogelijk is;

Overwegende dat CREAT een raamovereenkomst met CWS BOCO heeft afgesloten voor 'Hygiënische containers';

Overwegende dat aan het vast bureau voorgesteld wordt om een nieuwe opdracht voor de levering van hygiënische boxen uit te schrijven en om deze opdracht via de aankoopcentrale CREAT te realiseren;

Overwegende dat ons bestuur via deze opdracht kan kiezen voor een damesverbandcontainer (11L) in een non- touch versie (per stuk € 0,80/week excl. BTW) of in een touch versie (per stuk € 0,73/week excl. BTW);

Overwegende dat omwille van hygiënische voordelen en het kleine financiële verschil, voorgesteld wordt om voor de non-touch versie te kiezen;

Overwegende dat CWS-BOCO, in overeenstemming met de opdracht gegund door CREAT, volgende prijzen voorstelt (incl. de extra damesverbandcontainer voor de kinderopvang):

- 8 damesverbandcontainer (11L) non-touch met een vier-wekelijkse vervanging voor het WZC met een totaalprijs € 332,80/jaar(excl.

BTW),

- 8 damesverbandcontainer (11L) non-touch met een vier-wekelijkse vervanging voor het Sociaal Huis en de kinderopvang met een

totaalprijs € 332,80/jaar(excl. BTW);

Overwegende dat CWS BOCO akkoord gaat om de huidige overeenkomsten voor hygiënische containers zonder bijkomende kosten stop te zetten op 30/09/2020 en vanaf 01/10/2020 de opdracht te plaatsten via de aankoopcentrale CREAT;

Overwegende dat het plaatsen van de opdracht via samenaankoop van CREAT volgende voordelen heeft:

- De opdracht wordt gesloten voor een periode van 4 jaar en is in overeenstemming met de wetgeving overheidsopdrachten,
- Het voorstel van CWS BOCO via de aankoopcentrale CREAT geeft een financieel voordeel van € 1.244,88/jaar (excl. BTW, incl. een extra damescontainer en incl. een duurder model),
- De huidige overeenkomsten met CWS BOCO betreffende de damesverbandcontainers worden zonder opzegvergoeding stopgezet op 30/09/2020;

Overwegende dat deze opdracht onder het begrip 'dagelijks bestuur' valt;

Overwegende dat het vast bureau bevoegd is om de plaatsingsprocedure vast te stellen;

Overwegende dat het vast bureau bevoegd is om de plaatsingsprocedure te voeren;

Gelet op het visum d.d. 29/07/2020 van de heer F. Saeys, adjunct-financieel directeur;

Besluit:



Met eenparigheid van stemmen

Art. 1: Het vast bureau beslist om een nieuwe opdracht voor de levering van hygiënische containers uit te schrijven.

Art. 2: Het vast bureau beslist om toe te treden tot de samenaankoop 'Hygiënische containers' via de aankoopcentrale CREAT, gegund aan CWS Bosco Belux nv, Berchemstadionstraat 78, 2600 Berchem.

Art. 3: Het vast bureau beslist om de opdracht voor de bestelling van volgende containers te plaatsen, met volgende te hanteren prijzen:

- 8 damesverbandcontainer (11L) non-touch met een vier-wekelijkse vervanging voor het WZC met een totaalprijs € 332,80/jaar(excl. BTW),
- 8 damesverbandcontainer (11L) non-touch met een vier-wekelijkse vervanging voor het Sociaal Huis met een totaalprijs € 332,80/jaar(excl. BTW).

Art. 4: Het vast bureau beslist om deze opdracht te plaatsen voor een periode van 4 jaar, met ingangsdatum van 01/10/2020.

Art. 5: Het vast bureau beslist om de huidige overeenkomsten betreffende damesverbandcontainers stop te zetten op 30/09/2020.

Art. 6: Afschrift van huidige beslissing wordt aan mevr. Jelle Van Damme, deskundige administratie/ICT, aan mevr. Nadia De Landtsheer, bestuurssecretaris, aan mevr. Marianne De Munck, juriste, en aan de heer Filip Saeys, adjunct-financieel directeur, overgemaakt.

4. Secretariaat: Aankoop van kantoormeubiliair: vaststellen plaatsingsprocedure.

-----  
Juridische grondslag:

Gelet op art. 84, §1 van het decreet d.d. 22/12/2017 over het lokaal bestuur betreffende de bevoegdheid van het vast bureau voor het voorbereiden van de beraadslagingen en de besluiten van de raad voor maatschappelijk welzijn;

Gelet op art. 78, 10° van het decreet d.d. 22/12/2017 over het lokaal bestuur betreffende de bevoegdheid van de raad voor maatschappelijk welzijn voor het vaststellen van de plaatsingsprocedure en het vaststellen van de voorwaarden van overheidsopdrachten;

Gelet op de wet d.d. 29/07/1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;

Gelet op de wet d.d. 17/06/2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen;

Gelet op de wet van 17/06/2016 inzake overheidsopdrachten;

Gelet op het decreet d.d. 22/12/2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op het koninklijk besluit d.d. 18/04/2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen;

Gelet op het koninklijk besluit d.d. 14/01/2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken, en latere wijzigingen;

Gelet op de beslissing van de OCMW-raad d.d. 28/08/2019 betreffende de toetreding tot de Tussengemeentelijke Maatschappij voor Services, servicecentrum CREAT;

Gelet op het voorstel om voor OCMW Lebbeke een opdracht voor de aankoop van kantoormeubilair uit te schrijven;

Motivatie:

Overwegende dat gezien de plaatsing van woonunits voor woon- en zorgcentrum Hof ter Veldeken, er eveneens enkele burelen met kantoormeubilair dienen te worden ingericht;

Overwegende dat tevens het meubilair in het bureau van de directie aan vervanging toe is;

Overwegende dat de aankoop van kantoormeubilair momenteel niet eenvormig gebeurt bij OCMW Lebbeke;

Overwegende dat het aangewezen is om de aankoop van kantoormeubilair op een meer gestructureerde manier te laten verlopen;

Overwegende dat de OCMW-raad in zitting d.d. 28/08/2019 beslist heeft om tot de Tussengemeentelijke Maatschappij voor Services, servicecentrum CREAT, toe te treden;

Overwegende dat met de toetreding tot de Tussengemeentelijke Maatschappij voor Services een samenaankoop via de aankoop- en dienstencentrale CREAT (Farys) mogelijk is;

Overwegende dat de aankoopcentrale CREAT de opdracht voor de aankoop van kantoormeubilair aan de firma Sedus heeft gegund;

Overwegende dat volgende zaken inbegrepen zijn: levering binnen de 5 weken na bestelling, bijhouden van bepaalde stock indien er regelmatig besteld wordt, waarborgtermijn van 10 jaar en na-levergarantie van 15 jaar;

Besluit:

Met eenparigheid van stemmen

Art. 1: Het vast bureau geeft gunstig advies om een opdracht voor de aankoop van kantoormeubilair uit te schrijven.

Art. 2: Het vast bureau geeft gunstig advies om toe te treden tot de samenaankoop 'Kantoormeubiliar' via de aankoopcentrale CREAT, gegund aan Sedus Stoll bvba, Ninovesteenweg 198, 9320 Erembodegem.

Art. 3: Het vast bureau geeft de opdracht om dit dossier ter goedkeuring aan de OCMW-raad voor te leggen.

Art. 4: Afschrift van huidige beslissing wordt aan mevr. Jelle Van Damme, deskundige administratie/ICT, aan mevr. Nadia De Landtsheer, bestuurssecretaris, aan mevr. Lien De Vos, directrice WZC, en aan de heer Filip Saeys, adjunct-financieel directeur, overgemaakt.

5. Personeelsdienst: Aanstelling van een halftijds medewerker warme maaltijden in contractueel dienstverband met een prestatie van 19 uur per week, vanaf 01/09/2020 en voor een periode van 6 maanden.

-----

6. Personeelsdienst: Aanstelling van een halftijds medewerker poetsdienst in contractueel dienstverband met een prestatie van 19 uur per week, met ingang van 04/08/2020 en voor de duur van het ziekteverlof.

-----

7. Personeelsdienst: Aanstelling van een deeltijds sociaal-pedagogisch medewerker in contractueel dienstverband met een prestatie van 11,4 uur per week, vanaf 01/09/2020 en voor een periode van 6 maanden.

-----

8. Personeelsdienst: Aanstelling van een deeltijds sociaal-pedagogisch medewerker in contractueel dienstverband met een prestatie van 26,6 uur per week, vanaf 02/09/2020 en voor een periode van 6 maanden.

-----

9. Personeelsdienst: Aanstelling van een halftijds kinderbegeleidster in contractueel dienstverband met een prestatie van 19 uur per week, met ingang van 04/08/2020 tot en met 31/08/2020 ter vervanging van het ziekteverlof.

-----

10. Personeelsdienst: verlenen ontslag op eigen verzoek.

-----

11. Personeelsdienst: schorsing contract vanaf 01/09/2020 en voor een periode van 6 maanden.

-----

12. Personeelsdienst: Aanstelling van een deeltijds woon- en leefbegeleider niveau B in contractueel dienstverband met een prestatie van 7,6 uur per week, vanaf 15/09/2020 en voor een periode van 6 maanden.

---

13. Personeelsdienst: Aanstelling van een halftijds medewerker keuken in contractueel dienstverband, uitgebreid met 1 uur per week in het kader van de eindloopbaan, vanaf 13/09/2020 en voor een periode van 6 maanden.

---

14. Personeelsdienst: Aanstelling van een halftijds medewerker onderhoud/keuken in contractueel dienstverband met een prestatie van 19 uur per week, vanaf 01/09/2020 en voor een periode van 6 maanden; ter vervanging van de vrijgekomen uren in het kader van arbeidsduurvermindering en eindloopbaanregeling.

---

15. Personeelsdienst: Aanstelling van een halftijds medewerker onderhoud in contractueel dienstverband met een prestatie van 19 uur per week, vanaf 02/09/2020 en voor een periode van 6 maanden.

---

16. Personeelsdienst: Aanstelling van een voltijds medewerker onderhoud/keuken/buurtrestaurant in contractueel dienstverband met een prestatie van 38 uur per week, overeenkomstig art. 60 §7 van de organieke wet betreffende de OCMW's, vanaf 01/09/2020 en voor een periode van 6 maanden.

---

17. Personeelsdienst: Aanstelling van een wijkwerker voor de functie van medewerker buurtrestaurant 'De Passant'.

---

18. Personeelsdienst: Vakantiewerkers tijdens zomervakantie 2020: bijkomende aanstelling.

-----

19. Personeelsdienst: Vakantiewerkers tijdens zomervakantie 2020: bijkomende aanstelling.

-----

20. Sociale dienst: Rap op Stapkantoor:  
- kennisname goedkeuring.  
- kennisname subsidiebedrag.

-----

Besluit:

- Het vast bureau neemt kennis van de goedkeuring van de Provincie Oost-Vlaanderen voor het opstarten van een Rap op Stapkantoor.
- Het vast bureau neemt kennis van het subsidiebedrag van 3.000 euro. Dit bedrag werd gestort op rekening van OCMW-Lebbeke d.d. 13/07/2020.

21. Sociale dienst: Sociaal Verhuurkantoor: uitvoering van conformiteitsonderzoeken: goedkeuring plan van aanpak.

-----

Juridische grondslag:

Gelet op art. 84, §3, 1° van het decreet d.d. 22/12/2017 over het lokaal bestuur betreffende de bevoegdheid van het vast bureau voor de daden van beheer over inrichtingen van het OCMW binnen de door de OCMW-raad vastgestelde algemene regels;

Gelet op art. 23 van de Grondwet;

Gelet op art. 60, §3 van de organieke wet d.d. 08/07/1976 betreffende de OCMW's houdende het verstrekken van materiële hulp in de meest passende vorm;

Gelet op de huurwetgeving;

Gelet op het woninghuurdecreet;

Gelet op het decreet d.d. 22/12/2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op de Vlaamse Wooncode;

Gelet op de beslissing van de Gemeenteraad in zitting van 29/11/2018 tot een samenwerkingsovereenkomst met vzw Goed Wonen;

Gelet op het voorstel voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken voor de woningen van private eigenaars die door OCMW Lebbeke in huur worden genomen;

Motivatie:

Overwegende dat het Sociaal Verhuurkantoor van OCMW-Lebbeke sinds geruime tijd woningen aanbiedt aan kandidaat-huurders die op de private huurmarkt moeilijk kwaliteitsvolle en betaalbare woningen vinden;

Overwegende dat OCMW-Lebbeke deze woningen van private eigenaars huurt;

Overwegende dat artikel 23 van de Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden;

Overwegende dat het recht op een behoorlijke huisvesting hier deel van uit maakt;

Overwegende dat sinds 01/01/2019 het Woninghuurdecreet in werking getreden is, met 6 krachtlijnen, zijnde:

- Een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader creëren;
- Woonzekerheid met betrekking tot de gezinswoning bevorderen;
- Een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen;
- Minimale woonkwaliteit waarborgen;
- Toegang tot de private huurmarkt bevorderen; en
- De transparantie en kenbaarheid van het woninghuurrecht bewaken;

Overwegende dat OCMW Lebbeke mee wil inzetten op de kwaliteit van haar huurwoningen;

Overwegende dat OCMW Lebbeke op heden 19 woningen huurt van private eigenaars en deze ter beschikking stelt in het kader van artikel 60 §3 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

Overwegende de huidige huurwoningen en datum van de inhuurname door het OCMW:

• Bellestraat 33 bus 1	• 01/02/2003
• Bellestraat 33 bus 6	• 16/05/2004
• Brusselsesteenweg 177 bus 0003	• 04/05/2016
• Dendermondsesteenweg 153 bus 1	• 01/06/2008
• Dendermondsesteenweg 153 bus 2	• 16/09/2008
• Dendermondsesteenweg 210 bus 4	• 04/12/2017
• Koning-Albert-I-straat 8 bus 2	• 11/02/2014
• Koning-Albert-I-straat 8 bus 4	• 01/8/2011
• Koning-Albert-I-straat 8A	• 01/12/2019
• Koning-Albert-I-straat 58	• 01/06/2011
• Lange Minnestraat 28	• 16/03/2004
• Langestraat 129	• 21/02/2014
• Nieuwstraat 8	• 16/05/2004
• Onze-Lieve-Vrouwstraat 22 bus 1	• 01/11/2011
• Onze-Lieve-Vrouwstraat 22 bus 2	• 01/06/2019
• Onze-Lieve-Vrouwstraat 22 bus 3	• 01/06/2019
• Onze-Lieve-Vrouwstraat 22 bus 4	• 01/06/2019
• Rossevaalstraat 60	• 15/03/2012
• Sasbaan 3A	• 01/09/2015

Overwegende dat OCMW Lebbeke op heden op twee manieren op de hoogte wordt gesteld van gebreken aan en problemen met huurwoningen;

Overwegende dat de bewoners vooreerst melding overmaken aan de verantwoordelijke van de huisvestingswerking van de gebreken en problemen die door hen vastgesteld worden;



Overwegende dat de gebreken en problemen geëvalueerd worden door de verantwoordelijke maatschappelijk werker en hersteld worden op kosten van de bewoner (in gevolge de ter beschikkingsovereenkomst), ofwel doorgegeven worden aan de eigenaar indien die ingevolge het gemeen huurrecht moet instaan voor het herstel hiervan;

Overwegende dat daarnaast tijdens de jaarlijkse controlebezoeken de zichtbare problemen op diezelfde manier behandeld worden;

Overwegende dat onze diensten niet opgeleid zijn om te beoordelen of een woning al dan niet voldoet aan de elementaire vereisten;

Overwegende dat de bovenstaande tabel aangeeft dat de meeste woningen sinds geruime tijd gehuurd en ter beschikking gesteld worden door het OCMW Lebbeke;

Overwegende dat gezien het gewijzigd wetgevend kader het wenselijk is om het beleid en de huurovereenkomsten en overeenkomsten ter beschikkingstelling te herzien;

Overwegende dat het Sociaal Verhuurkantoor van OCMW Lebbeke geen erkend Sociaal verhuurkantoor en is dan ook niet onderhevig is aan de sociale huurwetgeving;

Overwegende dat om die reden de benaming 'Sociaal Verhuurkantoor' OCMW Lebbeke best herbekeken wordt om verwarring te vermijden;

Overwegende dat we voorstellen om gebruik te maken van een conformiteitsattest om de diensten een hulpmiddel te geven bij de controlebezoeken van de huurwoningen;

Overwegende dat een conformiteitsattest vaststelt of een woning die te huur of ter beschikking wordt gesteld aan de eisen cfr. artikel 5 van de Vlaamse Wooncode voldoet;

Overwegende dat het conformiteitsattest daarbij de toegestane maximale woonbezetting bepaalt;

Overwegende dat een conformiteitsattest geen verplichting is in de gemeente Lebbeke;

Overwegende dat het conformiteitsattest wordt afgeleverd door de burgemeester op eigen initiatief of op verzoek;

Overwegende dat zowel de eigenaar als het OCMW Lebbeke dit attest kunnen aanvragen;

Overwegende dat het conformiteitsattest wordt aangevraagd bij de gemeente;

Overwegende dat de maatschappelijk assistent van het gemeentebestuur toegang heeft tot de Software Applicatie VLOK van het Agentschap Wonen Vlaanderen;

Overwegende dat de gegevens via deze software applicatie worden doorgegeven aan de organisatie VZW Goed Wonen, waarmee de gemeente Lebbeke samenwerkt in kader van de woningonderzoeken;

Overwegende dat VZW Goed Wonen het conformiteitsonderzoek doet en een technisch verslag aflevert;

Overwegende dat de burgemeester binnen 60 dagen na de datum van het verzoek en na het conformiteitsonderzoek door VZW Goed Wonen een beslissing neemt over de afgifte van het conformiteitsattest;

Overwegende dat als de burgemeester de afgifte van het conformiteitsattest weigert of geen beslissing neemt, de verzoeker binnen de 30 dagen na ontvangst van de weigering of na verstrijken van 60 dagen, een conformiteitsonderzoek kan aanvragen bij de gewestelijk ambtenaar, die in dat geval zelf het conformiteitsattest kan afgeven;

Overwegende dat een conformiteitsattest wordt afgeleverd indien:

- 1) De gebreken in de woning in het technisch verslag worden gequoteerd met een eindscore van minder dan 15 strafpunten;
- 2) De woning voldoet aan de verplichtingen inzake het plaatsen van rookmelders;
- 3) De woning niet onbewoonbaar is;

Overwegende dat indien de burgemeester een conformiteitsattest weigert af te leveren en de woning in aanmerking komt voor renovatie- en/of aanpassingswerken, de werken moeten uitgevoerd worden binnen een termijn die bepaald wordt door de burgemeester;

Overwegende dat indien de burgemeester een conformiteitsattest weigert af te leveren en de woning niet in aanmerking komt voor renovatie- en of aanpassingswerken, de woning een herbesteding moet krijgen of moet gesloopt worden binnen een termijn die bepaald wordt door de burgemeester;

Overwegende dat een woning ongeschikt is indien ze minimum 15 strafpunten heeft;

Overwegende dat een woning onbewoonbaar is indien de bewoning een veiligheid- en/of gezondheidsrisico inhoudt;

Overwegende dat voor ieder technisch verslag dat door VZW Goed Wonen wordt opgesteld een vergoeding verschuldigd is van 90,00 euro (excl. BTW);

Overwegende dat de woningonderzoeken aan het Gemeentebestuur van Lebbeke gefactureerd worden, aangezien het om een samenwerking tussen het Gemeentebestuur Lebbeke en VZW Goed Wonen gaat;

Overwegende dat als gevolg van het conformiteitsonderzoek, de burgemeester de eigenaar kan opleggen om aanpassings- en renovatie werken uit te voeren in de woning, teneinde strafpunten aan te pakken;

Overwegende dat hier in principe de regels van het gemeen huurrecht gelden;

Overwegende dat het OCMW de werkzaamheden kan uitvoeren, voor zover OCMW Lebbeke contractueel een zakelijk recht op de woning verkrijgt of de woning voor minstens negen jaar huurt;

Overwegende dat in dat laatste geval de huurprijs van de woning niet hoger mag zijn dan een bedrag dat wordt berekend op grond van objectieve criteria, vastgesteld door de Vlaamse regering, waarbij er rekening wordt gehouden met de slechte staat van de woning;

Overwegende dat als de burgemeester geen conformiteitsattest aflevert, het dossier wordt overgedragen aan het Agentschap Wonen Vlaanderen;

Overwegende dat als de woning op de inventaris van ongeschikte en of onbewoonbare woningen wordt geplaatst, de woning kan worden opgenomen in het register van verwaarlozing;

Overwegende dat het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een ongeschikte of onbewoonbare woning strafbaar is;

Overwegende dat de verhuurder of het OCMW gestraft kan worden met een geldboete en/of gevangenisstraf;

Overwegende dat de huurder bij de vrederechter een verminderde huurprijs kan afdwingen of een deel van de huurgelden kan terugvorderen en het lopende huurcontract ook nietig kan worden verklaard;

Overwegende dat de huidige bewoners moeten worden herhuisvest als nodig wegens ernstige risico's voor hun veiligheid en gezondheid;

Overwegende dat we de eigenaars niet kunnen verplichten om de kosten van het conformiteitsonderzoek ten laste te nemen, aangezien het geen verplichting is en het over woningen gaat die reeds in huur genomen werden door het OCMW;

Overwegende dat de eigenaar echter over een attest zal beschikken dat 10 jaar geldig is en kan genieten van de onderstaande voordelen indien de woning conform is, nl.:

- De verhuurder is zeker dat zijn huurwoning voldoet aan de kwaliteitseisen en heeft een garantie bij betwisting dat de woning op moment van de aflevering van het attest conform was;
- Bij discussie over schade aan de woning en bij betwisting voor het vredegerecht kan het conformiteitsattest bevrijdend werken;
- Het conformiteitsattest vermeldt het aantal personen dat in de woning mag wonen;

Overwegende dat het de moeite loont om een conformiteitsonderzoek te laten uitvoeren, aangezien we dan weten of de woningen veiligheids- of gezondheidsrisico's vertonen, de bewoners de garantie krijgen dat de woning voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen en ze in aanmerking kunnen komen voor huursubsidie- of premies (indien ze eveneens voldoen aan de andere voorwaarden);

Overwegende dat volgend plan van aanpak wordt voorgesteld:

1. Er wordt nagegaan bij de verhuurders of zij een conformiteitsattest willen laten uitvoeren en of zij de kosten willen dragen. Dit wordt teruggekoppeld naar het vast bureau;
2. Het ontwerp huurovereenkomst wordt aangepast;
3. Het vast bureau neemt een nieuwe beslissing over het verdere verloop:
  - a. Wie vraagt de conformiteitsattesten aan? Wie draagt de kosten ervan? (Doorfacturen van de gemeente naar het OCMW mogelijk?)
  - b. Alle woningen tegelijk of stap voor stap?
  - c. Wie draagt de kosten van de herstellingswerken? Wat indien woningen (tijdelijk) onbewoonbaar worden?
  - d. Het opmaken van een nieuw beleid en overeenkomsten voor het onderverhuren en ter beschikkingstellen van woningen door het OCMW Lebbeke in overeenstemming met de huidige wetgeving;

Besluit:

Met eenparigheid van stemmen

Art. 1: Het vast bureau beslist om de conformiteitsonderzoeken door vzw Goed wonen te laten uitvoeren en de kosten hiervoor niet aan de verhuurders aan te rekenen.

Art. 2: Het vast bureau beslist om bij verlenging van de hoofdhuurcontracten de verplichting om een conformiteitsonderzoek te laten uitvoeren in de huurovereenkomst op te nemen.

Art. 3: Afschrift van huidige beslissing wordt overgemaakt aan Annelies Vandemeerssche, maatschappelijk assistent, en aan Filip Saeys, adjunct-financieel directeur.

22. Sociale dienst: Sociaal Verhuurkantoor: aanbod inhuurname woning gelegen Koning-Albert-I-straat 8 bus 5, 9280 Lebbeke: weigering.

-----  
Juridische grondslag:

Gelet op art. 84, §1 van het decreet d.d. 22/12/2017 over het lokaal bestuur betreffende de bevoegdheid van het vast bureau voor het voorbereiden van de beraadslagingen en de besluiten van de raad voor maatschappelijk welzijn;

Gelet op het decreet d.d. 22/12/2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op de huurwetgeving;

Gelet op art. 60, §3 van de organieke wet d.d. 08/07/1976 betreffende de OCMW's houdende het verstrekken van materiële hulp in de meest passende vorm;

Gelet op het decreet d.d. 22/12/2006, en latere wijzigingen, betreffende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering d.d. 11/01/2008, en latere wijzigingen, betreffende de inwerkingtreding van het energieprestatiecertificaat voor residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit;

Gelet op het Ministerieel Besluit d.d. 21/08/2008, en latere wijzigingen, betreffende de inwerkingtreding van de verplichting om over een energieprestatiecertificaat te beschikken bij verkoop en verhuur van residentiële gebouwen;

Gelet op het Koninklijk Besluit d.d. 10/03/1981 betreffende de inwerkingtreding van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties;

Gelet op het decreet d.d. 01/06/2012, en latere wijzigingen, betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;

Gelet op de beslissing van de OCMW-raad d.d. 23/10/2019 betreffende de bekrachtiging van de beslissing van het vast bureau zitting d.d. 23/09/2019 om het hoofdhuurcontract van de woning gelegen Koning-Albert-I-straat 8 bus 5, 9280 Lebbeke, met ingang van 01/10/2019 in onderlinge overeenkomst te beëindigen;

Gelet op het aanbod tot inhuurname van het appartement gelegen te 9280 Lebbeke, Koning-Albert-I-straat 8 bus 5;

Gelet op het EPC-attest d.d. 11/07/2020;

Motivatie:

Overwegende dat eigenaar van het appartement gelegen Koning-Albert-I-straat 8 bus 5, 9280 Lebbeke, deze wooneenheid voor inhuurname aan het OCMW Lebbeke aanbiedt;

Overwegende dat OCMW Lebbeke dit appartement tot 30/09/2019 huurde;

Overwegende dat de huurovereenkomst werd opgezegd in onderling overleg voor aanvang van renovatiewerken;

Overwegende dat de renovatiewerken intussen werden uitgevoerd en de eigenaar het appartement opnieuw wenst te verhuren aan het OCMW Lebbeke;

Overwegende dat het een appartement betreft gelegen op de 2<sup>de</sup> verdieping van het appartementsgebouw, bestaande uit een leefruimte met open keuken, 1 slaapkamer en 1 badkamer met douche, lavabo en toilet;

Overwegende dat de verwarming op aardgas werkt en er een aansluiting voor een wasmachine voorzien is;

Overwegende dat de eigenaar voorstelt om het appartement te verhuren aan 400,00 euro/maand + 50,00 euro/maand forfait voor water en gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik;

Overwegende dat het appartement voldoet aan de voorwaarde betreffende de aanwezigheid van een rookmelder;

Overwegende dat het EPC-attest op 23/07/2020 werd bezorgd;

Overwegende dat het appartement energielabel E kreeg, zijnde een energiescore van 427 kWh/(m<sup>2</sup>jaar);

Overwegende dat dit hoog is voor een appartement, waarvoor de doelstelling 100 kWh(m<sup>2</sup>jaar) is;

Overwegende dat het appartement niet aan de energiedoelstellingen voor het jaar 2050 voldoet;

Overwegende dat de eigenaar wordt aangeraden om volgende energiebesparende maatregelen toe te passen:

- 40m<sup>2</sup> van de muren is niet geïsoleerd. Er wordt aanbevolen om isolatie te plaatsen;
- 22m<sup>2</sup> van het dak is te weinig geïsoleerd en voldoet niet aan de energiedoelstelling. Er wordt aanbevolen om bijkomende isolatie te plaatsen;
- 7,3 m<sup>2</sup> van de vensters heeft verouderde hoogrendementsbeglazing en voldoet niet aan de energiedoelstelling. Er wordt aanbevolen om de vensters te vervangen;
- Het appartement wordt inefficiënt verwarmd. Er wordt aanbevolen om deze te vervangen;

Overwegende dat het appartement volgens het EPC-attest ook niet aan volgende doelstellingen voldoet:

- Er is geen ventilatiesysteem aanwezig;
- Er is kans op oververhitting wegens gebrek aan koeling;

Overwegende dat de eigenaar een conform keuringsattest van de elektrische installatie bezorgde;

Overwegende dat OCMW Lebbeke op kwalitatieve woningen wil inzetten en een woning die niet aan de energiedoelstellingen voldoet hierdoor niet geschikt lijkt;

Overwegende dat voorgesteld wordt om een inhuurname te overwegen van zodra aan de energiedoelstellingen 2050 voldaan wordt en de nodige energiebesparende werken werden uitgevoerd;

Besluit:

Met eenparigheid van stemmen

Art. 1: Het vast bureau adviseert om het appartement gelegen Koning-Albert-I-straat 8 bus 5, 9280 Lebbeke, niet in huur te nemen, aangezien volgens het EPC-attest d.d. 11/07/2020 niet voldaan wordt aan de energiedoelstelling 2050 en het toegekende energielabel te hoog is, waardoor het appartement niet geschikt is voor de doelgroep.

Art. 2: Het vast bureau adviseert om een inhuurname te overwegen van zodra aan de energiedoelstellingen voldaan wordt en de nodige energiebesparende werken werden uitgevoerd.

Art. 3: Het vast bureau geeft de opdracht om dit dossier aan de eerstvolgende zitting van de OCMW-raad voor te leggen.

Art. 4: Afschrift van huidige beslissing wordt overgemaakt aan Annelies Vandemeerssche, maatschappelijk assistent, en aan Filip Saeys, adjunct-financieel directeur

De zitting wordt gesloten om 14.53 uur.

Algemeen directeur wnd.

Voorzitter Vast Bureau

De Landtsheer Nadia

De Wolf Raf