

Raad voor Maatschappelijk Welzijn

Zitting van 17 maart 2025

Aanwezig	Anne Troussel, voorzitter Jan Willems, Khadija Boudiba, Machteld Stoffels, Guy Du Champs, Guillaume Vandenplas, Geoffroy Vander Cammen, Alice Wautie, Laurence Vandemeersche, Raphaël Geerinckx, raadsleden Jan Buysse, algemeen directeur
Verontschuldigd	Olivier De Vos, raadslid
Afwezig	/

Agendapunt 'Goedkeuring dading nieuwbouw WZC' verschuift van de openbare naar de besloten zitting.

1. Goedkeuring notulen en zittingsverslag openbare zitting van 17 februari 2025

De raad voor maatschappelijk welzijn,

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel: De raad keurt de notulen en het zittingsverslag van de openbare vergadering van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 17 februari 2025 goed.

2. Actieplan 2.11 Renovatie 10 sociale woningen Boomgaardweg: stand van zaken

De raad voor maatschappelijk welzijn,

Voorgeschiedenis, feiten, context

Het OCMW bezit tien woningen aan de Boomgaardweg, verhuurd via het OCMW aan gezinnen met sociaal oogmerk.

Sinds langere tijd zijn er gebreken aan deze woningen, met problemen inzake ventilatie en schimmelvorming.

Een renovatie drong zich op.

In eerste instantie werd een coördinatie opdracht gegeven aan Fluvius, die echter deze rol onvoldoende kon opnemen.

In het najaar van 2024 werd daarop de opdracht ingetrokken en fungeert het bestuur nu zelf als coördinator met behulp van een studiebureau.

De werken zullen uiterlijk na het bouwverlof deze zomer van start gaan. De oplevering van

de twee groepen woningen staat gepland in april 2026. De geplande verhuismomenten blijven ongewijzigd:

- **Groep 1:** Vier families verhuizen naar tijdelijke woningen van juli 2025 tot december 2025
- **Groep 2:** Eén familie verhuist naar een nieuw opgeleverde woning, vier families verhuizen naar tijdelijke woningen van januari 2026 t.e.m. april 2024.

Deze timing is opnieuw bevestigd door de trajectbegeleider. Een detail van de planning is als bijlage terug te vinden.

Stand van zaken planning:

- 21/01/2025: kick-off meeting voor badkamers en keukens (reeds gegund)
- januari 2025: verzenden brieven naar bewoners
- februari 2025: afwerking bestek buitenschil en publicatie + afwerking bestek ventilatie en publicatie
- 31/01/2025: kick-off meeting voor verwarming (reeds gegund)
- maart-april 2025: gunning buitenschil
- maart 2025: overlegcomité met update budget
- juni 2025: plaatsing afvalcontainers
- juli 2025: verhuis groep 1 (4 gezinnen)
- augustus 2025 - november 2025: werken groep 1
- december 2025: oplevering groep 1 + keuring elektriciteit
- december 2025: verhuis groep 2 (5 gezinnen)
- januari 2026 - april 2026: werken groep 2
- april 2026: oplevering groep 2 + keuring elektriciteit

Tussentijdse woningen:

- Residentie Arthur: er is een appartement beschikbaar met 2 slaapkamers. De timing voor beschikbaarheid zal tegen februari/maart bevestigd worden. Dit moet nog ter goedkeuring voorgelegd worden aan hun directiecomité, maar men verwacht geen problemen
- Termeulenstraat 147: De huidige bewoner vertrekt waarschijnlijk volgende maand, waarna een bezoek mogelijk is. Appartement 102 (2 kamers, 100m²) is vanaf eind maart beschikbaar. Dit wordt geagendeerd op het CBS van 23/01/2025 voor politiek akkoord gezien het appartementsblok eigendom is van de gemeente.
- Pastorie De Hoek: Stabiliteit: geen ernstige bedenkingen, maar er is een grondige schoonmaak nodig en hier en daar kleine opknapwerken zoals bijvoorbeeld in de badkamer. Er dient een kookvuur geïnstalleerd te worden. Dit zouden werken in eigen beheer zijn. Er wordt een raming gevraagd aan de technische dienst. Enkele ruimtes dienen afgesloten te worden op het zolderverdiep. Geschikt voor twee grotere gezinnen (5 personen).
- Dorpsstraat 147: Gemeubileerd en grotendeels in orde. Vochtprobleem aan de schouw; loopt door tot beneden. Dakpannen moeten hersteld worden; stelling nodig (TD).

Communicatie:

- Principeel akkoord vragen: akkoord met tijdelijke verhuis naar woning X zodat de woning gerenoveerd kan worden. De overeenkomst wordt dan tijdelijk ontbonden. Bewoners worden uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek om dit te duiden.
- Aankondiging van werken in de loop van het jaar (exacte datum volgt).
- Basishuurprijs wordt verhoogd van 720€ naar €970/maand na de werken (VB januari 2024)
- Aanpassing huurtussenkomst en huurprijs op basis van het sociaal dossier op dat moment.
- Indien er geen akkoord is wordt een opzeg opgestuurd. De inhoud is afhankelijk van de huurovereenkomst (voor of na 2019). De opzeg zal minimum 6 maanden zijn met risico op uithuiszettingprocedure. Dit duurt eveneens minimaal drie maanden.
- Het alternatief woonaanbod wordt opgelegd.

Verhuisplanning:

- Eerste groep bewoners: geen problemen voorzien.
- Tweede groep: verhuis van één gezin naar nieuwe woning. Bespreking tijdens SD-teamvergadering. Bij problemen mogelijk extra verhuisbewegingen.
- Huurprijs blijft ongewijzigd tijdens verhuisperiode.
- Er wordt een forfait voor verwarming voorzien dat wordt gelijkgesteld voor iedereen. Het alternatief is in de tijdelijke woningen budgetmeters laten installeren. Dit is te ingrijpend voor een tijdelijke woning.
- Het contact met verhuysfirma verloopt via trajectbegeleider. De verhuysfirma zal ter plaatse komen om een offerte op te stellen.

Bijkomende opdrachten

- EPB: 3 offertes aangevraagd - in onderzoek
- Veiligheidscoördinatie: 2Be Save - via AD
- Onderzoek alternatieve gevelbekleding i.p.v. gevelcementplaten => feedback verwacht tegen februari
- Schilderwerken: externaliseren (+- 30€/m² - 84.000€) of uitvoering via de technische dienst (+- 12.000€ aankoop verf). Nog niet voorzien in budget.
- ABR-polis: via raamovereenkomst facility
- Bestek ventilatie: voorzien van vochtigheidssensor in badkamers
- Nazicht conflict ventilatiebuis (160mm) en schouw verwarming (160mm) in schacht van 200mm
- Elektriciteit: nazicht van nodige aanpassingen. Een keuring zal gebeuren na oplevering.

Juridische grond

Delegatie van RMW (RMW 16/12/2024) naar VB voor de uitvoering van dit project.

Financiële impact/budget

Gedetailleerd budget volgt op een volgend VB.

Huidig budget (OC 20/06/2024): 1.527.716,78€

Huidig geraamd budget: 1.676.371,33€

Waarde huizen (volgens ruwe schatting tool Immoweb): 2.912.700€ (minimale waarde - 291.271€ per huis)

Huurrendement na renovatie (zonder huurtussenkomsten): 2,54%

Besluit:

Enig artikel: De raad neemt kennis van de stand van zaken

3. Voorstelling coördinator Eerstelijnszone (ELZ) en toelichting werking

De raad voor maatschappelijk welzijn,

Voorgeschiedenis, feiten, context

De Eerstelijnszones spelen een cruciale rol in de organisatie en afstemming van zorg en welzijn op lokaal niveau. Ze bevorderen samenwerking tussen zorg- en welzijnsactoren, lokale besturen en andere partners om geïntegreerde en toegankelijke eerstelijnszorg te garanderen.

Lokale besturen hebben een belangrijke rol binnen de ELZ, onder meer in het faciliteren van samenwerking en het mee vormgeven van (preventief) gezondheidsbeleid.

Juridische grond

decreet over de organisatie van de eerstelijnszorg van 26 april 2019

decreet Lokaal Sociaal Beleid van 9 februari 2018.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel: de raad neemt kennis van de activiteiten van de eerstelijnszone.

4. Kennisgeving Uniek Verslag 2024

De raad voor maatschappelijk welzijn,

Voorgeschiedenis, feiten, context

Met de toepassing Uniek verslag moet ieder OCMW online verslag uitbrengen over de toelagen die zij in het afgelopen jaar heeft verstrekt. Het verslag is bestemd voor de POD maatschappelijke integratie.

Via het Uniek verslag rapporteert het OCMW over de volgende toelagen:

- personeelskosten
- Sociale Fondsen Gas en energie
- participatie en activering
- geïndividualiseerd project voor maatschappelijke integratie

- geïndividualiseerd project voor maatschappelijke integratie - tijdelijke bescherming
- toelage voedselhulp

Alle toelages werden aangewend, behalve het Sociaal gas-en energiefonds: hier dient een terugbetaling van 3.482,91 eur te gebeuren. Aangezien de Remi-subsidies zijn weggefallen, gaan we ervan uit dat in 2025 de volledige som zal aangewend worden.

Besluit:

Enig artikel: De raad neemt kennis van het Uniek Verslag 2024

5. Huishoudelijk reglement raad voor maatschappelijk welzijn.

De raad voor maatschappelijk welzijn,

Voorgeschiedenis, feiten, context

Het huishoudelijk reglement bepaalt de regels van de werking van de raad voor maatschappelijk welzijn.

Het voorliggend voorstel van reglement is gebaseerd op het gemeentelijk reglement, met de nodige aanpassingen voor de eigenheid van het OCMW.

Belangrijke nieuwe bepalingen:

- grotere ondersteuning van de raadsleden door de ondersteuningstoelage en het recht op vorming
- duidelijke regels rond de ondertekening van stukken

Juridische grond

Decreet lokaal bestuur

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel: het raad stemt in met het ontwerp van tekst van het huishoudelijk reglement.

6. Varia en mededelingen

De raad voor maatschappelijk welzijn,

Besluit:

Aldus gedaan en beraadslaagd in vergadering datum als supra.

De algemeen directeur,

De voorzitter,

Jan Buysse

Anne Troussel

