

Raad voor Maatschappelijk Welzijn

Zitting van 16 december 2024

Aanwezig	Anne TROUSSEL, voorzitter Jan WILLEMS, Khadija BOUDIBA, Machteld STOFFELS, Guy DU CHAMPS, Guillaume Vandenplas, Olivier De Vos, Geoffroy Vander Cammen, Alice Wautie, Laurence Vandemeersche, Raphaël Geerinckx, raadsleden Jan Buysse, algemeen directeur
Verontschuldigd	/
Afwezig	/

1. Toevoeging van bijkomend punt aan de agenda van de raad van maatschappelijk welzijn

De raad voor maatschappelijk welzijn,

Voorgeschiedenis, feiten, context

Gehoord mevrouw de voorzitter die bij hoogdringendheid het volgend punt wil toevoegen aan de agenda van de raad van maatschappelijk welzijn in openbare zitting:

- Stopzetting samenwerking BudgetInZicht met ingang van 1/1/2025

Juridische grond

Artikel 74 en artikel 23 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017

Motivering

De samenwerking dient te worden stopgezet voor 1.1.2025. Heden is de laatste vergadering van de RMW voor deze datum. Uit de motivatie van het agendapunt blijkt dat de onontkoombaarheid van deze beslissing pas in de laatste periode is duidelijk geworden.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Om volgend punt toe te voegen op de agenda van de openbare vergadering van de huidige Raad:

- Stopzetting samenwerking BudgetInZicht met ingang van 1/1/2025

Artikel 2: Onderhavig punt zal als vierde punt op de agenda behandeld worden.

2. Goedkeuring notulen en zittingsverslag openbare zitting van 18 november en 4 december 2024

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 18 november en 4 december 2024 goed.

3. Actieplan 02.11: renovatie 10 sociale woningen Boomgaardweg en delegatie vast bureau - stand van zaken en delegatie naar Vast Bureau

De raad voor maatschappelijk welzijn,

Voorgeschiedenis, feiten, context

Voor de uitvoering en coördinatie werd Phicap als trajectbegeleider aangeduid door het Vast Bureau. Zij zorgen voor de algemene opvolging en coördinatie van de verschillende deelaspecten en nemen hierbij de rol van Fluvius over met als bedoeling het project zo snel mogelijk kwaliteitsvol te realiseren.

1. Voorbereiding: plaatsbeschrijving en verzekering

- Plaatsbeschrijving: Voorafgaand aan de verhuizingen wordt door de woonconsulent een plaatsbeschrijving opgesteld. Bewoners wordt duidelijk gemaakt dat niet alle inboedel kan worden meegenomen.
- ABR-verzekering: De verzekering voor Alle Bouwplaatsrisico's (ABR) wordt geregeld via het raamcontract van Facility. Nog te verzamelen informatie wordt afgestemd om dit te finaliseren.

2. Veiligheids- en energiecoördinatie

- Veiligheidscoördinatie: Phicap vraagt momenteel, op basis van een minimumbestek, drie offertes op voor veiligheidscoördinatie.
- EPB-verslaggeving: lokaal bestuur Sint-Genesius-Rode stelt via het raamcontract een erkende EPB-verslaggever aan, die zicht houdt op de energieprestaties en de verwachte evolutie.

3. Ontwerp en uitvoering

Phicap coördineert samen met Signum + Architects de uitvoering van de werken (voorstel aan VB). Belangrijke aandachtspunten hierbij:

- Contracten en aanbestedingen:
 - Signum + Architects heeft de opdracht gekregen via Fluvius. Sint-Genesius-Rode werkt verder samen met de architect om enerzijds de continuïteit van het projectontwerp te verzekeren en anderzijds omdat de architect eveneens correct aangesteld werd door Fluvius binnen het kader van een raamovereenkomst volgend op een openbare aanbesteding waardoor het voldoet aan de aanbestedingsregels (voorstel VB).
 - Eerdere aanbestedingen zonder onderhandeling vielen boven budget. Er werd geen aannemer gekozen. Een nieuwe procedure wordt voorbereid door het vast bureau.
- Specifieke werkzaamheden:

- Schilderwerken binnen zijn niet opgenomen in het budget. Deze kunnen via het bestaande raamcontract worden uitgevoerd of deels door bewoners zelf.
- Voor gevelpanelen worden robuuste alternatieven onderzocht, met aandacht voor alternatieven die duurzame zijn en geen termijnverlenging veroorzaken.
- Pragmatisme blijft een prioriteit: minituintjes worden weggewerkt, hellingen vervangen trappen, de schouwen verdwijnen,...;

4. Installaties: ventilatie, verwarming, badkamers en keukens

- Ventilatie: Een apart bestek voor ventilatie (raming €72.000) wordt opgemaakt door het vast bureau en kan via het raamcontract of apart worden aanbesteed.
- Verwarming: 10 verwarmingsketels zijn reeds toegewezen.
- Badkamers en keukens: De offertes zijn reeds toegewezen en prijzen hiervoor zijn bevestigd.

5. Budget en raming

- Budget: Het goedgekeurde budget bedraagt €1.542.993,95 (exclusief trajectbegeleiding Phicap, verwarming en schilderwerken) - Overlegcomité juni 2024. Dit wordt afgetoetst aan de realiteit en aan andere eventuele nodige aanpassingen zoals bijv. elektriciteit)
- Architecturale raming: Een update van de raming door ingenieur architect Ben Weyns (Signum+) wordt verwacht. De architect zal ook het bestek en technische fiches nakijken.

6. Planning en verhuizing

- Verhuizing: De verhuizingen staan gepland voor maart/april 2025. De werken worden aangevat per 5 huizen. De eerste huizen worden tussen april en juli gerenoveerd, de tweede groep tussen augustus en november 2025. (voorlopige planning als bijlage)
- Verhuisfirma: Een verhuisfirma wordt voorzien binnen een budget van €12.000.
- Elektriciteitskeuring: De elektriciteit wordt nagekeken door de technische dienst.
- Communicatie: De woonconsulent en de sociale dienst verzorgen de communicatie met de bewoners.

Gezien het project een sterke vertraging heeft is het wenselijk om de start in april te kunnen realiseren. Om dit te halen is het noodzakelijk om de aanbestedingen en de volledige uitvoering van dit project te delegeren naar het Vast Bureau.

Juridische grond

DLB 78-79: De raad kan de volgende bevoegdheid delegeren aan het vast bureau: nominatief de plaatsingsprocedure en het vaststellen van de voorwaarden voor die overheidsopdracht

Financiële impact/budget

goedgekeurde budget bedraagt €1.542.993,95

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Neemt kennis van de stand van zaken.

Artikel 2: Delegeert de uitvoering van dit project volledig naar het vast bureau.

4. Stopzetting samenwerking BudgetInZicht met ingan van 1/1/2025

De raad voor maatschappelijk welzijn,

Voorgeschiedenis, feiten, context

Tijdens het VB van 07/08/2024 werd het moeizame verloop binnen het project BudgetInZicht geagendeerd. In overleg met de andere gemeentes uit de ELZ Zennevallei werd een gezamenlijke brief opgesteld waarin onze bezorgdheden werden geformuleerd. Deze brief werd voor akkoord getekend door alle gemeentes, behalve Pepingen (zie bijlage).

Op 17/09/24 werd deze brief per email bezorgd aan Shari Robijns, algemeen directeur van het CAW Halle-Vilvoorde, en Indrani Muylderman, inhoudelijk directeur van CAW Halle-Vilvoorde. In diezelfde mail werd voorgesteld om op 1 oktober een overleg te plannen. We ontvingen op 25 september een email waarin werd bevestigd dat ze onze brief goed ontvangen hebben en onze bezorgdheden zouden voorleggen aan de Vlaamse Administratie. Ze gaven aan eind oktober opnieuw contact op te nemen om terug te koppelen en verdere afspraken te maken.

Aangezien we op 13 november nog geen respons hadden ontvangen, werd per mail gevraagd naar een stand van zaken. Als reactie daarop ontvingen we telefonisch de melding dat Indrani Muylderman niet langer werkzaam was bij het CAW. Verder werd ons meegedeeld dat tijdens hun overleg met de Vlaamse Administratie afgesproken was dat zij een brief zouden opmaken. Wij herhaalden onze vraag naar overleg waarop men zei dat dit zo snel als mogelijk zou bekeken worden.

Uiteindelijk besliste het Lokaal Bestuur Halle om niet langer af te wachten. Op 29 november 2024 besliste het Vast Bureau daar over de stopzetting van de samenwerking. Elke lid van het BIZ-samenwerkingsverband kan deze overeenkomst namelijk opzeggen per aangetekend en gemotiveerd schrijven gericht aan BIZ Halle-Vilvoorde. De stopzetting gaat in op 1 januari van het daaropvolgende kalenderjaar.

In de dagen hierop volgend werden verschillende lokale besturen, waaronder Rode, gecontacteerd door Anouchka Devreker van het departement Welzijn om ons te wijzen op de gevolgen van de stopzetting van de samenwerking: de sociale diensten van de ocmw's zijn verplichte partner dus bij stopzetting is niet meer aan de erkenningsvoorwaarden voldaan waardoor BIZ niet automatisch zijn middelen krijgt voor 2025. De minister moet dan akkoord gaan met een uitzondering.

Verder verkregen wij als antwoord op onze vraag tot overleg dat dat ten vroegste in januari mogelijk is.

Pas toen ook Rode en Sint-Pieters-Leeuw dreigden met stopzetting, vond op woensdag 12 december 2024 een in allerijl bijeengeroepen overleg plaats met Shari Robijns, algemeen directeur, Ingelise Gerritsen, Inhoudelijk directeur en Dorien De Raedt, Biz-coördinator. Vanuit Vlaanderen was niemand aanwezig.

De sociale diensten van de OCMW's kregen tijdens dat overleg als boodschap dat wij de enige regio zijn met klachten over de Biz-werking en dat Vlaanderen tevreden is met de

manier waarop zij hun decretale opdracht aanpakken en inhoud geven, namelijk aan brede maatschappelijke preventie doen.

Deze brede maatschappelijke preventie valt echter ons inziens buiten de kernrol van de sociale diensten van OCMW's. Alternatieve partners zoals onderwijskoepels en dergelijke zijn beter geplaatst. De sociale diensten wensen meer focus op hun doelgroep en ondersteuning in hun werk.

Er is met andere woorden een spanningsveld tussen de noodzaak van duidelijkheid vanuit Vlaanderen (die er in 2024 niet meer komt) en de eigen deadline om een beslissing te nemen over het beëindigen van de samenwerking.

Halle en Sint-Pieters-Leeuw zetten de samenwerking stop. Beersel, Linkebeek en Drogenbos agenderen dringend op de voorziene raden. Op deze wijze wordt samenwerking in de toekomst niet uitgesloten, maar wel op basis van meerwaarde en zonder dat er hiertoe een verplichting bestaat.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: de lopende samenwerking met het project BudgetInzicht wordt stopgezet met ingang van 01/01/2025.

Artikel 2: het bestuur blijft bereid tot overleg om te bekijken of er in de toekomst opnieuw mogelijkheden zijn om samen te werken, van zodra er meer duidelijkheid is over het beleid en de uitvoering van de decretale opdracht.

5. Verkavelingsaanvraag Dorpsstraat 123 en delegatie toekomstige verkoop aan het vast bureau

De raad voor maatschappelijk welzijn,

Voorgeschiedenis, feiten, context

Het perceel aan Dorpsstraat 123 werd eerder via Biddit aangeboden aan geïnteresseerde kopers. Helaas bleek er geen belangstelling, ondanks een marktconforme vraagprijs en instel prijs op 190.000€ (340€/m² - taxatiewaarde en minimum verkoopprijs van 265.000€ volgens de landmeter). Dit had te maken met de te grote grond voor een gezin in deze buurt en onduidelijkheden over de ontwikkelingsmogelijkheden op dit perceel voor een ruimer project. De verkoopstrategie werd bijgestuurd om alsnog een succesvolle verkoop te realiseren. Een verkaveling in twee percelen was de meest aangewezen strategie. De verkavelingsaanvraag werd op 27/11/2024 ingediend bij de gemeente Sint-Genesius-Rode. Het dossier is nog in behandeling.

Hieronder een samenvatting van de aanvraag:

De gronden laten toe om 2 rijwoningen waar op kelderniveau binnen gereden kan worden voor garage, maar het betreft telkens wel oprit in lichte (stijgende) helling (max 4% over 5m) volgens het bel-étage principe met onderkelderde gedeelte. Het zou gaan om twee woningen van +- 302m² bruto-oppervlakte (-1: 89m²; gelijkvloers: 89m²; 1ste verdiep 71m²; zolderverdiep 53m²). De grond van 7a63ca wordt opgesplitst in twee percelen: Lot 1 van 3a81ca en Lot 2 van 3a82ca.

Voorstel voorschriften:

- Bouwdiepte kelder GV: 15m
- Bouwdiepte verdiepingen: 12m
- Voorbouwlijn ingeplant op 5.5m tegenover de rooilijn (=autostandplaats)
- Voorgevel vertrappt aangezien hij niet in lijn te brengen is met beide burensamen
- Dakhelling gebaseerd op nr 121 (blauw profiel) wegens de kleinste dakhelling van beide burens, nl 40° (125 heeft 43° dakhelling)
- Kroonlijsthoogte van nr 121 is de laagste en werd overgenomen
- Uitbouw van de gelijkvloers af te werken met plat dak
- Terras aan de leefruimte naar de tuin (niveauverschillen beperken tot hoogte max 50cm)

Om het proces voldoende snel te kunnen voortzetten, wordt voorgesteld de bevoegdheid voor de verkoop te delegeren aan het vast bureau.

Juridische grond

Art. 77 en 78 DLB

Financiële impact/budget

De voorgestelde prijs van 385€/m² is afgestemd op de huidige marktwaarde (zie benchmark Immoweb met een correctie van 20% op de aangeboden prijs om wijkverschillen en vraagprijs versus reële prijs te corrigeren) en biedt een realistische basis om potentiële kopers aan te trekken.

Dit betekent een verkoop van lot 1 aan 146.685€ en lot 2 aan 147.070€ voor een totaal van 293.755€.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Akkoord met de uitvoering van de verkavelingsaanvraag voor zover de aanvraag ontvankelijk is en gunstig wordt vergund door de gemeente.

Artikel 2: Akkoord om het vast bureau te mandateren om over te gaan tot de verkoop van de gronden

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