

NOTULEN VAN DE OCMW-RAAD VAN 28 SEPTEMBER 2020

Aanwezig: Marc Doutreluingne, voorzitter van het vast bureau;
Eliane Spincemaille, Isabelle Degezelle, Kristof Vromant, Raf Deprez,
Marc Desloovere, Marc Claeys, leden van het vast bureau;
Dirk Desmet, voorzitter;
Bart Colson, Brigitte Desmet, Barbara Demeulenaere, Stefaan Bonte, Yvan Nys,
Carol Bostyn, Stefanie Vanden Bossche, Geert Delaey, Isabelle Dewitte,
Yves De Bosscher, Eddy Loosveldt, Brecht Demeire, Antoon Vanassche,
Wim Monteyne, Katrien Defoirdt, Eddy Defoor, Sofie Vermeulen, Johan Rollez,
raadsleden;
Jan Vanlangenhove, algemeen directeur

Verontschuldigd: Nele Vroman, raadslid

De voorzitter opent de vergadering om 19.00 uur.

OPENBARE ZITTING

1. Kennisname rapportering financieel directeur kwartaal 2-2020 OCMW.

Bevoegdheid

Decreet lokaal bestuur artikel 177.

Verwijzingsdocumenten

Rapportering financieel directeur kwartaal 2-2020 OCMW Zwevegem.

Motivering

In uitvoering van het decreet lokaal bestuur rapporteert de financieel directeur over de volgende aangelegenheden aan de gemeenteraad en aan het college van burgemeester en schepenen:

1° de voorafgaande krediet- en wetmatigheidscontrole van de beslissingen van de gemeente met budgettaire en financiële impact en het debiteurenbeheer;

2° de thesaurietoestand, de liquiditeitsprognose, de beheerscontrole en de evolutie van de budgetten;

3° de financiële risico's.

BESLUIT

Enig artikel

De OCMW-raad neemt kennis van de rapportering financieel directeur kwartaal 2-2020 OCMW Zwevegem.

2. Kennisname opvolgingsrapportering 30 juni 2020.

Bevoegdheid

Decreet lokaal bestuur artikel 263.

Juridische grond

- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.
- Besluit van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus.
- Ministerieel besluit van 26 juni 2018 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten, de rekeningenstelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheerscyclus met de bijbehorende bijlagen met de schema's en de rekeningstelsels.

Verwijzingsdocumenten

Opvolgingsrapportering 30 juni 2020.

Motivering

Er wordt minstens voor het einde van het derde kwartaal een opvolgingsrapportering, met een stand van zaken van de uitvoering van het meerjarenplan, over het eerste semester van het boekjaar voorgelegd.

De opvolgingsrapportering bevat minstens de volgende elementen:

- 1° een stand van zaken van de prioritaire acties of actieplannen van het meerjarenplan;
- 2° een overzicht van de geraamde en de gerealiseerde ontvangsten en uitgaven voor het lopende jaar;
- 3° in voorkomende geval, de wijzigingen in de assumpties die gekozen werden bij de opmaak van het meerjarenplan of de aanpassing ervan;
- 4° in voorkomend geval, de wijzigingen in de financiële risico's.

Het overzicht van de geraamde en de gerealiseerde ontvangsten en uitgaven voor het lopende jaar in de opvolgingsrapportering bevat minstens al de volgende elementen:

- 1° een overzicht van de ontvangsten en uitgaven, opgesteld conform schema J1;
- 2° een overzicht van de ontvangsten en uitgaven naar economische aard, opgesteld conform schema T2.

BESLUIT

Enig artikel

De OCMW-raad neemt kennis van de opvolgingsrapportering 30 juni 2020.

3. Goedkeuring wijzigende basisakte Leanderhof te Zwevegem-Fase 1-DE COURBE.

Bevoegdheid

Decreet lokaal bestuur artikel 77 en 78.

Juridische grond

- Besluit van de OCMW-raad van 8 november 2016 betreffende definitieve beslissing aankoop 50 assistentiewoningen De Courbe + 25 ondergrondse parkeerplaatsen, meer bepaald goedkeuren notariële akten en plannen, alsook werd akte genomen van de basisakten.

Verwijzingsdocumenten

- Oorspronkelijke basisakten van de hoofdvereniging en deelvereniging De Courbe verleden op 13 oktober 2016 voor notaris François Blontrock te Brugge.
- Wijzigende basisakte verleden op 10 september 2020 onder opschortende voorwaarden voor het Leanderhof te ZWEVEGEM – FASE 1 – Blok DE COURBE, voor Meester Annelien VERMEERSCH, Notaris

Notulen OCMW-raad 28 september 2020

met standplaats te Brugge, die het ambt van notaris uitoefent in en handelt voor rekening van "Blontrock & Vermeersch", geassocieerde Notarissen, bv, te 8000 BRUGGE, Sint-Pieterskaai 72/0002.

- Verslag artikel 577/4 Burgerlijk Wetboek – aandeel gemeenschappelijke delen opgemaakt op 10 september 2020 door de heer Tom POLLET.
- Opmetingsplan opgemaakt op 28 augustus 2020 door de heer Tom POLLET voor rekening van Asset Ingenieursbureau met zetel te Gent.
- Bodemattest OVAM d.d. 13 maart 2020.

Motivering

De OCMW-raad van 8 november 2016 heeft een besluit genomen betreffende definitieve beslissing aankoop 50 assistentiewoningen De Courbe + 25 ondergrondse parkeerplaatsen, meer bepaald goedkeuren notariële akten en plannen, alsook werd akte genomen van de basisakten. De oorspronkelijke basisakten van de hoofdvereniging en deelvereniging De Courbe werden verleden voor notaris François Blontrock te Brugge op 13 oktober 2016, waarbij de hoofdstatuten van de groep van gebouwen Leanderhof Zwevegem fase 1 vastgesteld werden. In zelfde akte werd de mogelijkheid voorzien tot oprichting van deelgebouwen met ieder hun afzonderlijke statuten en derhalve oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid. Eveneens blijktens akte verleden voor genoemde notaris François Blontrock te Brugge op 13 oktober 2016, werden de statuten vastgesteld voor het deelgebouw Leanderhof Blok De Courbe (CO), voorwerp van onderhavige wijzigende statuten. Het betreft een wijzigende basisakte waarin volgende besluiten / aanpassingen aan de oorspronkelijke statuten werden doorgevoerd, meer bepaald:

- In de oorspronkelijke statuten van De Courbe was er sprake van de opsplitsing van de gelijkvloerse verdieping in 4 commerciële ruimtes, 1 gemeenschapsruimte en 3 assistentiewoningen. Echter werden er juridisch in de basisakte 8 commerciële ruimtes en 3 assistentiewoningen gecreëerd, zij het onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning. De opsplitsing van commerciële ruimtes is onder bepaalde omstandigheden niet vergunningsplichtig, hetgeen in casu het geval was. In huidige wijzigende statuten stellen wij enerzijds vast dat de goedgekeurde oorspronkelijke bouwplannen in feite al spraken over 6 commerciële ruimtes (rechtzetting materiële mislag in oorspronkelijke deelstatuten De Courbe) en anderzijds de opdeling van de gelijkvloerse verdieping in 8 commerciële ruimtes (zoals onder opschortende voorwaarde voorzien in de oorspronkelijke deelstatuten De Courbe) thans definitief zijn (onverminderd de modulaire ruimtes, waarvan sprake hierna).
- Bij aankoop van commerciële ruimte 8 werd de oppervlakte van zelfde kavel verkleind, waardoor de duizendsten dienden te worden herbekeken. De duizendsten over de commerciële ruimtes 7 en 8 worden definitief herverdeeld, zonder dat hierbij wordt geraakt aan de duizendsten van de andere commerciële ruimtes en de assistentiewoningen.
- Voor de nog niet verkochte commerciële ruimtes (1 tem 5) wordt de clause modulaire ruimte voorzien. De commerciële ruimtes 1 en 2 vormen één volume waarvan de binnengrenzen nog vastgesteld moeten worden. De commerciële ruimtes 3 tot en met 5 vormen een tweede volume waarvan de binnengrenzen nog moeten worden vastgesteld. De duizendsten van zelfde volumes worden dan volgens de regel van drie (o.b.v. oppervlakte) herverdeeld over de gesplitste privatieve commerciële ruimtes. Aan de privatieve assistentiewoningen noch aan de daaraan verbonden gemene delen wordt niet geraakt. Er kunnen maximaal 10 extra commerciële ruimtes (met andere woorden in totaal 13) komen.
- Er heerst in het project wat onduidelijkheid welke toestellen de commerciële ruimtes mogen plaatsen op daken en gevels. Ter verduidelijking werd in huidige wijzigende basisakte opgenomen dat de commerciële ruimtes alle toestellen, in het bijzonder airco, verwarmingsinstallaties, ventilatie-units en koeling op het dak en/of gevels mogen plaatsen, indien dit noodzakelijk of dienstig is voor hun activiteiten. Dit mag wel geen afbreuk doen aan het esthetisch karakter van de site en moet steeds

Notulen OCMW-raad 28 september 2020

stedenbouwkundig conform zijn. De syndicus dient voordien te worden verwittigd van de voorgenomen werkzaamheden.

De wijzigende basisakte betreffende het project 'Leanderhof Zwevegem Fase 1' – Blok DE COURBE – Deelvereniging met rechtspersoonlijkheid werd opgemaakt en verleden op 10 september 2020 door Meester Annelien VERMEERSCH, Notaris met standplaats te Brugge, die het ambt van notaris uitoefent in en handelt voor rekening van "Blonrock & Vermeersch", geassocieerde notarissen, bv, te 8000 Brugge, Sint-Pieterskaai 72/0002 en Notaris Stan DEVOS te Zwevegem, onder opschortende voorwaarden van het verkrijgen van de goedkeuring door de OCMW-raad en het definitief worden van zelfde OCMW-raadsbesluit wegens het verstrijken van de termijn voor schorsing of vernietiging door de toezichthoudende overheid.

Hiervoor werd de hiernavolgende overeenkomst vastgelegd tussen de volgende partijen:

De **algemene vergadering** van de vereniging van mede-eigenaars "**Gemeente Zwevegem, Pioniersplein "Deelgebouw Leanderhof Zwevegem Fase 1 BLOK CO De Courbe"**", afgekort "Leanderhof Blok CO", met zetel te 8550 Zwevegem, Bekaertstraat, met ondernemingsnummer 0664.818.697, rechtspersonenregister Gent, afdeling Kortrijk.

Samengesteld uit alle mede-eigenaars van de (deel)vereniging, aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd, met name:

1/OLEANDER, naamloze vennootschap met zetel te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Poortakkerstraat 94, met ondernemingsnummer 0526.893.211, rechtspersonenregister Gent, afdeling Gent, BTW-plichtig onder het nummer BTW BE0526.893.211.

Eigenaar van de commerciële ruimtes CO.C.0.01 tot en met CO.C.0.05, alsook de commerciële ruimte CO.C.0.07 gelegen zijnde op de gelijkvloerse verdieping van het deelgebouw De Courbe.

2/Mevrouw LAPIERRE, ILSE, geboren te Kortrijk op éénendertig maart negentienhonderd zeventenzeventig, wonende te 8580 Avelgem, Leynseelstraat 154.

Eigenaar van de commerciële ruimte CO.C.0.08, gelegen zijnde op de gelijkvloerse verdieping van het deelgebouw De Courbe.

3/Het OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN ZWEVEGEM, afgekort **OCMW Zwevegem**, met zetel te 8550 Zwevegem, Blokkestraat 29/02, met ondernemingsnummer 0212.191.458, rechtspersonenregister Gent, afdeling Kortrijk, hier vertegenwoordigd door:

-Haar voorzitter, de Heer **DESMET Dirk**, wonende te 8550 Zwevegem, Hinnestraat 19 G

-De algemeen directeur, de Heer **VANLANGENHOVE Jan**, wonende te 8550 Zwevegem, Beekstraat 51, handelend respectievelijk in hun hoedanigheid van Voorzitter en Algemeen Directeur van het OCMW Zwevegem.

Eigenaar van a) de assistentiewoningen CO.A.0.01 tot en met CO.A.0.03 gelegen zijnde op de gelijkvloerse verdieping van het deelgebouw De Courbe; b) de assistentiewoningen CO.A.1.01 tot en met CO.A.1.17 gelegen zijnde op de eerste verdieping van het deelgebouw De Courbe; c) de assistentiewoningen CO.A.2.01 tot en met CO.A.2.17 gelegen zijnde op de tweede verdieping van het deelgebouw De Courbe en d) de assistentiewoningen CO.A.3.01 tot en met CO.A.3.13 gelegen zijnde op de derde verdieping van het deelgebouw De Courbe.

4/ACS GROUP, besloten vennootschap met zetel te 8500 Kortrijk, Hadewijchlaan 22, met ondernemings- en BTW-nummer BE0872.439.576, Rechtspersonenregister Gent afdeling Kortrijk.

Eigenaar van de commerciële ruimte CO.C.0.06 gelegen zijnde op de gelijkvloerse verdieping van het deelgebouw De Courbe, zijnde "de comparant", zelfs indien ze met meerdere zijn.

BESCHRIJVING DEELGEBOUW DE COURBE:

Gemeente Zwevegem, eerste afdeling

In het complex van gebouwen op en met grond genaamd "**Leanderhof Zwevegem, Fase I**" gelegen te Zwevegem, eerste afdeling, aan de Bekaertstraat, volgens laatst overgeschreven *titel* onder grotere oppervlakte ten kadaster gekend onder de sectie A, deel van nummer 501/R/3/P0000 (voordien deel van nummer 501/C/3) en thans ten kadaster gekend onder zelfde sectie, **met perceelnummer (= algemene gemene delen) 501/T/3/P0000**, met een oppervlakte van twee hectaren negen aren éénendertig centiaren (2 ha 09 a 31 ca).

Blok CO, bevattende:

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom.*

De volle eigendom van het deelgebouw genaamd "Blok CO: De Courbe", met hoofdzakelijke bestemming "assistentiewoningen", bestaande uit commerciële ruimten en assistentiewoningen op het gelijkvloers en assistentiewoningen op de verdiepingen, gelegen aan de huidige Bekaertstraat, naast blokken VL en SO.

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.*

Negenendertigduizend vijfhonderd vijftig/honderdduizendsten (39.550/100.000sten) van de algemeen gemeenschappelijke delen van de site **LEANDERHOF ZWEVEGEM FASE 1** daarin begrepen de grond.

Partitienummer deelgebouw De Courbe: A0501T3P0001.

RECHTZETTING MATERIËLE MISSLAG OORSPRONKELIJKE BASISAKTE – VASTSTELLING DEFINITIEVE INDELING GELIJKVLOERSE VERDIEPING DEELGEBOUW DE COURBE (CO).

De comparant verklaart in eerste instantie dat op het door de gemeente Zwevegem op 25 mei 2016 goedgekeurde bouwplan, opgemaakt door Buro II 1 ARCHI+ MET ZETEL TE Brussel reeds zes commerciële ruimtes gelegen zijnde langs de zijde plein en de zijde Bekaertstraat werden weergegeven. In afwijking en ter **rechtzetting** van hetgeen wordt vermeld in de oorspronkelijke statuten van het deelgebouw De Courbe waren er aldus reeds zes commerciële ruimtes gelegen zijnde op de gelijkvloerse verdieping van het deelgebouw De Courbe vergund.

De comparant verklaart dat de **herindeling** van (het niet woongedeelte van) de gelijkvloerse verdieping van het deelgebouw De Courbe in acht commerciële ruimtes, onverminderd de reeds vergunde drie assistentiewoningen gelegen zijnde op zelfde verdieping, **uitsluitend binnen(verbouwings)werken als voorwerp hadden, zonder dat hierbij aan de stabiliteit van het deelgebouw De Courbe of andere deelgebouwen van de groep van gebouwen Leanderhof Zwevegem, fase I werd geraakt.**

Bovendien verklaart de comparant dat door de herindeling van (het niet woongedeelte van) de gelijkvloerse verdieping van het deelgebouw De Courbe **geen vergunningsplichtige functiewijziging** werd doorgevoerd alsook dat deze binnen(verbouwings)werken volledig werden uitgevoerd **binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergund gebouw**, met name het deelgebouw De Courbe waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Zwevegem op 25 mei 2016 (vergunning verleend voor het bouwen van een gemengd project met commerciële ruimtes, meergezinswoningen – assistentiewoningen en ondergrondse parking en openbaar domein).

Derhalve geldt – *overeenkomstig artikel 3.1, °4 en artikel 3.2 Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is*– voor de herindeling van het niet – woongedeelte van de gelijkvloerse verdieping van deelgebouw De Courbe in acht commerciële ruimtes in plaats van de op het goedgekeurde bouwplan weergegeven zes commerciële ruimtes en de in de oorspronkelijke statuten van het deelgebouw De Courbe per materiële vergissing vermelde vier commerciële ruimtes en één gemeenschapsruimte, zonder dat hierbij stabiliteitswerken werden uitgevoerd, een functiewijziging werd doorgevoerd en op voorwaarde dat de werken volledig binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergund gebouw werden uitgevoerd, een **vrijstelling van vergunningsplicht**.

WIJZIGING AANDELEN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN COMMERCIËLE RUIMTES CO.C.0.07 EN CO.C.0.08.

MODULAIRE COMMERCIËLE RUIMTES.

De comparant heeft met unanimititeit, zij het voor wat betreft het OCMW onder de gemelde opschortende voorwaarden, beslist om van de commerciële ruimtes CO.C.0.01 en CO.C.0.02 één modulaire commerciële ruimte te maken alsook om van de commerciële ruimtes CO.C.0.03 tot en met CO.C.0.05 één modulaire commerciële ruimte te maken.

In overeenstemming en ter verduidelijking van artikel 12 *juncto* artikel 22 van het reglement van mede-eigendom van de Residentie De Courbe verklaart de comparant unaniem, zij het voor wat betreft het OCMW onder de gemelde opschortende voorwaarden, dat de eigenaars of gebruikers van de commerciële ruimtes, zonder toestemming van de vereniging van mede-eigenaars, alle toestellen, in het bijzonder airconditioning, koeling, verwarmingsinstallaties en ventilatie-units, dienstig of noodzakelijk voor de uitoefening van hun commerciële activiteiten op de gevels en daken van het deelgebouw De Courbe kunnen plaatsen, mits dit in overeenstemming is met de uniformiteit en het esthetisch karakter van het nieuwbouwproject Leanderhof Zwevegem en de alsdan geldende stedenbouwkundige voorschriften worden nageleefd.

De eigenaar of titularis van de desbetreffende commerciële ruimte zal wel voorafgaand de syndicus verwittigen van de voorgenomen werkzaamheden.

Het **opmetingsplan** werd opgemaakt door de heer Tom POLLET voor rekening van Asset Ingenieursbureau met zetel te Gent op 28 augustus 2020.

Het met redenen omkleed **verslag** houdende vaststelling van het **aandeel in de gemeenschappelijke delen**, werd opgemaakt overeenkomstig artikel 577-4, paragraaf 1, tweede en derde lid Burgerlijk Wetboek door de heer Tom Pollet, voor rekening van Asset Ingenieursbureau met zetel te Gent op 10 september 2020.

Alle kosten, rechten en erelonen ontstaan uit hoofde van deze wijzigende basisakte zijn ten laste van de naamloze vennootschap Oleander.

Het bodemattest werd afgeleverd door OVAM op 13 maart 2020.

BESLUIT

25 STEMMEN VOOR (Marc Doutreluingne, Eliane Spincemaille, Isabelle Degezelle, Kristof Vromant, Raf Deprez, Marc Desloovere, Marc Claeys, Dirk Desmet, Bart Colson, Brigitte Desmet, Barbara Demeulenaere, Stefaan Bonte, Yvan Nys, Carol Bostyn, Stefanie Vanden Bossche, Geert Delaey, Isabelle Dewitte, Yves De Bosscher, Eddy Loosveldt, Brecht Demeire, Wim Monteyne, Katrien Defoirdt, Eddy Defoor, Sofie Vermeulen, Johan Rollez)

1 STEM TEGEN (Antoon Vanassche)

Artikel 1

De in bijlage toegevoegde wijzigende basisakte verleden op 10 september 2020 onder opschortende voorwaarden door Meester Annelien VERMEERSCH, Notaris met standplaats te Brugge, die het ambt van notaris uitoefent in en handelt voor rekening van "Blontrock & Vermeersch", geassocieerde notarissen, bv, te 8000 Brugge, Sint-Pieterskaai 72/0002 en Notaris Stan DEVOS te Zwevegem, betreffende het project 'Leanderhof Zwevegem Fase 1' – Blok DE COURBE – Deelvereniging met rechtspersoonlijkheid, wordt goedgekeurd.

Artikel 2

Alle kosten, rechten en erelonen ontstaan uit hoofde van deze wijzigende basisakte zijn ten laste van de naamloze vennootschap Oleander.

Artikel 3

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen, om welke reden ook.

Artikel 4

Het OCMW zal de minuuthoudende notaris na het definitief worden van deze beslissing verwittigen, zodat de bekrachtigingsakte op het eerste verzoek kan worden verleden.

Artikel 5

Een voor eensluidend verklaard afschrift van onderhavige OCMW-beslissing wordt ter kennisgeving overgemaakt aan de naamloze vennootschap OLEANDER, met zetel Poortakkerstraat 94 te 9051 GENT (SINT-DENIJS-WESTREM), aan mevrouw Ilse LAPIERRE wonende Leynseelstraat 154 te 8580 AVELGEM, aan ACS GROUP, besloten vennootschap met zetel Hadewijchlaan 22 te 8500 KORTRIJK, alsook aan Meester Annelien VERMEERSCH, Notaris met standplaats te Brugge, die haar ambt van notaris uitoefent in en handelt voor rekening van "Blonrock & Vermeersch", Geassocieerde Notarissen, bv, Sint-Pieterskaai 72/0002 te 8000 BRUGGE en aan Notarissenassociatie DEVOS, TURPYN, MULLIE & VOET – T.a.v. Meester Stan DEVOS, Geassocieerd Notaris, Helkijnstraat 82 te 8554 ZWEVEGEM (SINT-DENIJS).

4. Goedkeuring van een beheersovereenkomst met Eigen Haard voor de sociale wooneenheden gelegen te Otegemstraat 125.

Bevoegdheid

Decreet lokaal bestuur artikel 77 en 78.

Juridische grond

- Organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, zoals gewijzigd bij decreet van 7 juli 2006, het hersteldecreeet van 22 december 2006 en de wet houdende diverse bepalingen van 27 december 2006.
- Omzendbrief BB 2010/2 van 12 februari 2010 houdende de vervreemding van onroerende goederen door de provincie, gemeenten, OCMW's en besturen van de erkende erediensten – procedure.
- Bestuursdecreet van 7 december 2018.
- Besluit van de OCMW-raad van 9 oktober 2018 betreffende aktenaam van het verslag van de wooninspectie, en principiële beslissing tot tekoopstelling woningen Otegemstraat 125.

Verwijzingsdocumenten

- Besluit van de OCMW-raad van 9 oktober 2018 betreffende aktenaam van het verslag van de wooninspectie, en principiële beslissing tot tekoopstelling woningen Otegemstraat 125.
- E-mail van 4 september 2019 van VMSW met gewijzigd standpunt.
- Voorstel van beheersovereenkomst met Eigen Haard. ([Bijlage 2020-12_OR20200928](#))

Situering

Het OCMW Zwevegem bezit twee wooneenheden die onder de sociale huurreglementering vallen, namelijk Otegemstraat 125/001 en Otegemstraat 125/002. Het beheren van dergelijke woningen vraagt heel wat expertise omwille van de complexe na te leven wetgeving. Het OCMW kan op heel wat punten de sociale huurreglementering niet naleven en bovendien is sociale verhuur niet een van de kernactiviteiten van het OCMW. Gezien de gespecialiseerde materie is het aangewezen dat het OCMW deze wooneenheden niet langer in beheer houdt. Idealiter draagt het OCMW deze woningen over aan een sociale huisvestingsmaatschappij. SHM Eigen Haard is bereid om deze woningen over te nemen. Het OCMW kan evenwel deze woningen niet zomaar verkopen, gezien er indertijd subsidies verkregen werden voor de realisatie van deze wooneenheden als sociale woningen. Na onderzoek is gebleken dat de overdracht

Notulen OCMW-raad 28 september 2020

van de woningen naar Eigen Haard via een beheersovereenkomst de best past passende oplossing is. Zo blijft het OCMW eigenaar, maar neemt Eigen Haard de inschrijvingen, toewijzingen en het onderhoud van de woningen voor haar rekening. De doelstelling sociale verhuur blijft behouden en er hoeven geen subsidies te worden terugbetaald aan de VMSW.

Motivering

Een voorstel van beheersovereenkomst werd uitgewerkt. Via de beheersovereenkomst wordt het financiële, juridische, administratieve, technische en bouwkundig beheer van de twee woongelegenheden overgedragen naar Eigen Haard, evenals het beheer van nutsvoorzieningen, afvalverwijdering en schoonmaakdiensten. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde duur met een jaarlijkse (indexeerbare) forfaitaire beheersvergoeding van 500,00 euro per woning (excl. btw). Deze beheersvergoeding zal verrekend worden met de huurgelden die ten bate komen van het OCMW.

Financiële gevolgen

Overzicht

Budgetjaar	Beleidsitem	Algemene rekening	Raming incl. btw
2020 e.v.	BI 093000	AR 615390	1.500,00 euro per jaar
2020 e.v.	BI 093000	AR 705002	huurinkomsten

BESLUIT

EENPARIG

Artikel 1

De OCMW-raad trekt de beslissing van 9 oktober 2018 tot principiële verkoop van twee woningen Otegemstraat 125 te Zwevegem in.

Artikel 2

De OCMW-raad beslist om een beheersovereenkomst af te sluiten met Eigen Haard.

Artikel 3

De OCMW-raad keurt de beheersovereenkomst goed zoals voorgelegd. ([Bijlage 2020-12_OR20200928](#))

Artikel 3

De beheersovereenkomst wordt afgesloten voor onbepaalde duur.

Artikel 4

Het OCMW Zwevegem betaalt een jaarlijkse (indexeerbare) forfaitaire beheersvergoeding van 500,00 euro excl. btw per woning aan Eigen Haard. Die vergoeding wordt verrekend met de huurgelden (ten bate van het OCMW) van het tweede trimester van elk werkjaar.

Artikel 5

Eigen Haard wordt op de hoogte gebracht van deze beslissing.

5. Filiaal Oxfam Wereldwinkel - Samenwerkingsovereenkomst Kringloopwinkel.

Bevoegdheid

Decreet lokaal bestuur artikel 77 en 78.

Juridische grond

- Besluit van de OCMW-raad van 12 februari 2009 betreffende goedkeuring samenwerkingsovereenkomst OCMW-Feniks-vzw kringloopwinkel Zuid-West-Vlaanderen.
- Besluit van de gemeenteraad van 25 november 2013 betreffende goedkeuring resolutie 'Zwevegem, Fairtrade gemeente'.

Notulen OCMW-raad 28 september 2020

Verwijzingsdocumenten

Samenwerkingsovereenkomst tussen Gemeente Zwevegem, OCMW Zwevegem en vzw Kringloopwinkel Delta Groep. ([Bijlage 2020-13_OR20200928](#))

Situering

Sinds 2016 is Zwevegem een Fair Trade gemeente. Hierbij horen 6 criteria waaraan de gemeente dient te voldoen om haar titel als Fair Trade gemeente te kunnen behouden. Het eerste criterium vereist een geëngageerd gemeentebestuur (het aanbieden van fair trade koffie). Het tweede criterium betreft overtuigde winkels en horecazaken. Het derde criterium vereist een samenwerking tussen de gemeenten en een aantal scholen, bedrijven en organisaties (jeugdbeweging, sportclub, vereniging, ...). Het 4^{de} criterium betreft sensibilisering van het brede publiek. Het 5^{de} criterium gaat over een actieve lokale trekkers groep. Het zesde criterium is het opzetten van een initiatief rond lokale en duurzame voeding. In ons meerjarenplan 2020 – 2025 staat dat 'We bouwen de criteria Fair Trade Gemeente 2.0 verder uit'. Er werd gezocht naar verschillende mogelijkheden om een filiaal van de Oxfam Wereldwinkel terug te openen in Zwevegem. De meest haalbare en logische keuze was de optie om het filiaal te openen in de kringloopwinkel te Zwevegem, waarmee we als lokaal bestuur reeds samenwerken. De voorwaarde hierbij vanuit de kringloopwinkel is dat het OCMW Zwevegem zich engageert voor de toeleiding en begeleiding van kandidaat werknemers (kandidaten TWE/art. 60, kandidaten arbeidszorg en andere al dan niet bezoldigde sociale tewerkstellingsvormen) voor een sociale tewerkstelling binnen de kringloopwinkel en dat er moet gestreefd worden naar minstens drie medewerkers TWE/ art. 60 vanuit het OCMW Zwevegem.

Motivering

We engageren ons als lokaal bestuur voor de toeleiding en begeleiding van kandidaat werknemers voor een sociale tewerkstelling (kandidaten TWE/art. 60, kandidaten arbeidszorg en andere al dan niet bezoldigde sociale tewerkstellingsvormen) binnen de kringloopwinkel. Er wordt gestreefd naar minstens drie medewerkers TWE/art. 60 vanuit het OCMW Zwevegem.

Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen.

BESLUIT

EENPARIG

Artikel 1

De OCMW-raad neemt kennis van de beslissing van de gemeenteraad om een filiaal van de Oxfam Wereldwinkel op te richten binnen de Kringloopwinkel van Zwevegem.

Artikel 2

De OCMW-raad gaat akkoord met de samenwerkingsovereenkomst tussen Gemeente Zwevegem, OCMW Zwevegem en vzw De Kringloopwinkel Deltagroep. ([Bijlage 2020-13_OR20200928](#))

Artikel 3

Uittreksel van dit besluit wordt bezorgd aan Gemeente Zwevegem en vzw De Kringloopwinkel Deltagroep.

6. Toekennen tweede pensioenpijler aan personeel van de gezondheidsinstelling.

Bevoegdheid

Decreet lokaal bestuur artikel 77 en 78.

Juridische grond

- Wet van 28 april 2003 betreffende de aanvullende pensioenen en het belastingstelsel van de pensioenen en van sommige aanvullende voordelen inzake sociale zekerheid.
- Sectoraal akkoord 2008-2013 voor het personeel van lokale en provinciale besturen, afgesloten in het Vlaams onderhandelingscomité C1 van 19 november 2008.
- Kaderreglement tweede pensioenpijler contractanten dat met de representatieve vakorganisaties onderhandeld werd in het Vlaamse onderhandelingscomité C1 van 9 december 2009.
- Sectoraal akkoord over het addendum nr. 1 aan het kaderreglement tweede pensioenpijler contractanten, zoals aangevuld met de aanvullende nota bij het kaderreglement tweede pensioenpijler contractanten van 26 mei 2011, dat werd goedgekeurd in het Vlaams onderhandelingscomité C1 van 16 oktober 2013.
- Besluit van de OCMW-raad van 14 oktober 2010 tot invoering van een aanvullend pensioenstelsel voor de contractuele personeelsleden en goedkeuring bestek opgemaakt door de RSZPPO.
- Besluit van de OCMW-raad van 14 november 2017 tot verhoging van de bijdrage in de tweede pensioenpijler, van 1 naar 2% met ingang van 1 januari 2017.
- Besluit van de OCMW-raad van 16 december 2019 tot verhoging van de bijdrage in de tweede pensioenpijler, van 2 naar 3% met ingang van 1 januari 2020.
- Wet van 30 maart 2018 m.b.t. overheidspensioenen.

Verwijzingsdocumenten

Protocol van akkoord van 7 september 2020, afgesloten met de representatieve vakorganisaties.

Situering

Gemeente en OCMW Zwevegem dragen sedert 1 januari 2010 bij in een tweede pensioenpijler voor hun contractuele personeelsleden, de gezondheidsinstelling uitgezonderd. Met ingang van 1 januari 2020 wenst het OCMW ook een tweede pensioenpijler van 3% toe te kennen aan de contractuele personeelsleden van het woonzorgcentrum.

Advies

Visum van de financieel directeur.

Motivering

Op 10 april 2020 keurde de Vlaamse Regering het sectoraal akkoord 2020 voor het personeel van de lokale en provinciale besturen goed. Dat voorziet vanaf 1 januari 2020 om de sectoraal afgesproken minimale bijdragevoet op te trekken naar 2,5%.

Volgens de wet van 30 maart 2018 (de zogenaamde 'Wet Bacquelaine') kunnen lokale besturen een korting (financiële incentive) verkrijgen op hun responsabiliseringsbijdrage als de tweede pensioenpijler van het contractueel personeel voldoet aan een aantal voorwaarden. Daar tegenover riskeert een lokaal bestuur ook een verhoging van de responsabiliseringsbijdrage als de tweede pensioenpijler niet aan de wettelijke vereisten beantwoordt. De financiële incentive kan verkregen worden als:

- a. deze van toepassing is op alle contractuele personeelsleden. Uitzondering: jobstudenten en mensen tewerkgesteld in Tijdelijke Werkervaring (vroeger systeem 'artikel 60');
- b. deze vanaf 2020 minimum 2% en vanaf 2021 minimum 3% bedraagt.

We engageren ons al langere tijd tot het invoeren van een tweede pensioenpijler voor personeel woonzorgcentrum. De uitvoering daarvan kon tot op vandaag nooit doorgaan omdat tegelijk federale initiatieven lopende waren die zelfs tot op vandaag blijven aanslepen. Bij de bespreking van de verhoging bijdrage tweede pensioenpijler naar 3% vanaf 1 januari 2020, werd aan de vakbonden het engagement bevestigd om deze vanaf 2020 ook voor het personeel woonzorgcentrum in te voeren, na het nieuw

Notulen OCMW-raad 28 september 2020

sectoraal akkoord. Budgettaire is er reeds rekening gehouden met de invoering van de tweede pensioenpijler voor het personeel van de instelling.

Financiële gevolgen

Overzicht

Budgetjaar	Beleidsitem	Algemene rekening	Raming incl. btw
2020	095201	622210	147.034,00 euro
	095301		
	095302		
	095303		
	095401		
	095901		
2021 e.v.	095201	620210	Indexering 2% per jaar
	095301		
	095302		
	095303		
	095401		
	095901		

BESLUIT

EENPARIG

Artikel 1

Het contractueel aangestelde personeel in de gefinancierde gezondheidsinstelling wordt met ingang van 1 januari 2020 niet langer uitgesloten van het aanvullend pensioenstelsel. Alle contractueel aangestelde personeelsleden van het OCMW, weliswaar met uitsluiting van de jobstudenten en medewerkers tewerkgesteld in Tijdelijke Werkervaring, vallen sedert 1 januari 2020 eveneens onder het toepassingsgebied van de tweede pensioenpijler.

Artikel 2

De pensioentoeelage bedraagt 3% van het pensioengevend jaarloon.

Artikel 3

De periode van 1 januari 2020 tot heden wordt toegekend via een inhaaltoelage.

Artikel 4

De pensioentoeelage wordt eveneens toegekend aan personeelsleden die inmiddels uit dienst zijn, maar gedurende de periode van 1 januari 2020 en hun datum van uitdiensttreding onder het verruimde toepassingsgebied van de tweede pensioenpijler vielen.

7. Goedkeuring instap in de raamovereenkomst voor het onderhoud van ketels en boilers van diverse gebouwen van gemeente en OCMW Zwevegem.

Bevoegdheid

Decreet lokaal bestuur art. 77 en 78.

Juridische grond

- Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.
- Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken, en latere wijzigingen.

Notulen OCMW-raad 28 september 2020

- De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en latere wijzigingen.
- Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.
- Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren, en latere wijzigingen.
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.
- Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Verwijzingsdocumenten

Lijst met inventaris ketels en boilers met verschillende beleidsitems.

Advies

Visum van de financieel directeur conform artikel 266 van het decreet lokaal bestuur.

Motivering

Vandaag beschikt het lokaal bestuur Zwevegem niet over een raamcontract voor onderhoud van alle HVAC-installaties. Wij willen meer inzetten op preventief onderhoud. Een raamcontract bij een vaste dienstverlener is aangewezen: alle installaties krijgen een preventief onderhoud zoals wettelijk voorzien (brandverzekeringen), zwakke schakels en onderdelen die hun levensduur bereikt hebben worden opgemerkt en pannes (met bijhorende meerkosten) zullen aanzienlijk worden beperkt. Een dergelijk raamcontract faciliteert een betere planning van preventief onderhoud, waardoor we zo veel mogelijk tijdelijke herstellingen of onverwachte hoge kosten vermijden. Creat biedt de mogelijkheid in te stappen in een raamovereenkomst. Zodra wij toestemming tot marktbevraging geven, houdt Creat een minicompetitie met ingeschreven aannemers om het beste prijsvoorstel op onze maat te bedingen. Indien we, na deze minicompetitie, beslissen toch niet in te gaan op het voorstel, rekent Creat een eenmalige administratieve kost van 750,00 euro, voor de gedane marktbevraging. De maximale looptijd is tot en met 17 juni 2025.

Financiële gevolgen

Overzicht

Budgetjaar	Beleidsitem	Algemene rekening	Raming incl. btw
2020 t.e.m. 2025	Cfr. lijst	610300	250.000,00 euro

BESLUIT

EENPARIG

Artikel 1

De OCMW-raad beslist om Creat het mandaat te geven voor het voeren van een mini-competitie voor het onderhoud van HVAC tot en met 17 juni 2025.

Artikel 2

Creat zal in kennis worden gesteld van dit besluit.

Artikel 3

De nodige kredieten worden aangewezen onder budgetsleutel BI cfr lijst – AR 610300 van het budget 2020 – 2021 – 2022 – 2023 – 2024.

8. Goedkeuring notulen voorgaande zitting.

De notulen van de voorgaande OCMW-raad worden met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

Notulen OCMW-raad 28 september 2020

De zitting wordt gesloten om 20.10 uur.

Namens de OCMW-raad:

De algemeen directeur

De voorzitter

Jan Vanlangenhove

Dirk Desmet

Notulen OCMW-raad 28 september 2020

Handtekening(en)