

**ZITTING RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN
VAN DONDERDAG 27 MEI 2021
Digitale zitting**

De raad voor maatschappelijk welzijn, regelmatig bijeengeroepen, is op donderdag 27 mei 2021 om 22.20 uur digitaal bijeengekomen.

Aanwezig:	Annick Vermeulen, burgemeester Arnold Naessens, Ann Devriendt, Peter Haesaert, Jurgen Dehaemers, Ellen Goes, schepenen Ann Pattyn, Bart Haesaert, Bart Vergote, Dominiek Sneppe, Eddy De Wispelaere, Geert Verhegge, Günther Descheemaeker, Ilse Demeulemeester, Jean-Pierre De Groodt, Katrien Vanrobaeys, Katrien Walcarius-De Maré, Krista Vander Meulen, Martine De Meester, Pol Denys, Sofie Pollet, Stijn Timmerman, Wino Debruyne, Wouter Vlaemynck, raadsleden Charlotte Vermeulen, voorzitter Sabine Vermeire, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Dirk Verhaeghe, schepen Frauke Breekelmans, raadslid
Voorzitter:	Charlotte Vermeulen

De voorzitter verklaart de vergadering voor geopend.

De raad voor maatschappelijk welzijn gaat over tot de agenda.

OPENBAAR

1. JURIDISCHE ZAKEN - ONTSLAG VAN HET MANDAAT VAN EEN LID VAN HET VAST BUREAU - KENNISNAME

De raad voor maatschappelijk welzijn neemt kennis van het schrijven van 11 mei 2021 van de heer Dirk Verhaeghe, eerste schepen, lid van de fractie CD&V-Nieuw, waarbij hij zijn ontslag als schepen indient en van de ontvangst van het ontslag door de voorzitter van de gemeenteraad op 11 mei 2021.

Conform artikel 81 van het decreet lokaal bestuur wordt na het ontslag overgegaan tot toepassing van artikel 49 van het decreet lokaal bestuur.

Artikel 49 § 1 stelt dat : “Als een schepen (...) ontslag heeft genomen (...), beslist de gemeenteraad met behoud van de toepassing van artikel 42, § 3, eerste lid, of het opengevallen schepenmandaat wordt ingevuld. Als de gemeenteraad beslist heeft om het mandaat niet in te vullen, kan het mandaat voor de rest van de zittingsperiode niet meer ingevuld worden. Als de gemeenteraad beslist heeft om het mandaat in te vullen, wordt tot een nieuwe verkiezing van een schepen overgegaan binnen twee maanden na het openvallen van het schepenmandaat. De schepen wordt verkozen op basis van een akte van voordracht van de kandidaat-schepen, ondertekend door meer dan de helft van de verkozen gemeenteraadsleden. Om ontvankelijk te zijn moet die akte van voordracht voor de kandidaat-schepenen ook ondertekend zijn door een meerderheid van de personen die op dezelfde lijst als de voorgedragen kandidaat zijn verkozen. (...)Met behoud van de toepassing van artikel 43 kan elk gemeenteraadslid maar één akte van voordracht ondertekenen per schepenmandaat. Overtreding van dat verbod wordt bestraft overeenkomstig artikel 7, §2.

2. SECRETARIAAT - TMVS DV - ALGEMENE JAARVERGADERING DER DEELNEMERS D.D. 15 JUNI 2021 - AGENDA EN AANDUIDING VERTEGENWOORDIGER EN PLAATSERVANGER - BESLISSING

Stemming over dit besluit:

Voor

Vermeulen, Annick
Debruyne, Wino
Dehaemers, Jurgén
Demeulemeester, Ilse
Devriendt, Ann
Goes, Ellen
Haesaert, Bart
Haesaert, Peter
Naessens, Arnold
Pollet, Sofie
Timmerman, Stijn
Vander Meulen, Krista
Vanrobaeys, Katrien
Vergote, Bart
Verhegge, Geert
Vermeulen, Charlotte
Vlaemynck, Wouter
Walcarius-De Maré, Katrien
De Meester, Martine
De Groodt, Jean-Pierre
De Wispelaere, Eddy
Pattyn, Ann
Denys, Pol
Sneppe, Dominiek
Descheemaeker, Günther

Tegen**Onthouden**

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist op basis van het volgende:

Wettelijk kader

- het ocmw is aangesloten bij TMVS dv
- statuten TMVS dv
- bepalingen van het decreet intergemeentelijke samenwerking
- artikel 77 van het decreet lokaal bestuur
- artikel 396 en volgende van het decreet lokaal bestuur

Aanleiding

- oproepingsbrief d.d. 01 april 2021 van CREAT voor de digitale algemene jaarvergadering der deelnemers

Procedure

- besluit raad voor maatschappelijk welzijn van 28 februari 2019 waarbij mevrouw Ilse Demeulemeester, raadslid werd aangeduid als vertegenwoordiger en de heer Bart Haesaert, raadslid, als plaatsvervanger

Dossierstukken

- oproepingsbrief CREAT + bijhorende stukken
- uittreksel raad voor maatschappelijk welzijn van 28 februari 2019 aanstelling vertegenwoordiger en plaatsvervanger

Besluit

Artikel 1.- De raad voor maatschappelijk welzijn beslist goedkeuring te verlenen aan de punten op de agenda van de digitale algemene jaarvergadering der deelnemers van TMVS dv van 15 juni 2021 en de daarbij horende documentatie nodig voor het onderzoek van de agendapunten:

1. Toetreding van deelnemers en overdracht van deelnemers
 2. Actualisering van bijlagen 1 en 2 aan de statuten ingevolge de toetreding van deelnemers en de overdracht van deelnemers
 3. Verslag van de raad van bestuur over boekjaar 2020
 4. Verslag van de commissaris
 5. a. Goedkeuring van de jaarrekening over boekjaar 2020 afgesloten per 31 december 2020
b. Goedkeuring van de voorgestelde winstverdeling over boekjaar 2020
 6. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris
 7. Aanpassing huishoudelijk reglement
 8. Statutaire benoemingen – raad van bestuur
- Varia en mededelingen

Artikel 2.- Mevrouw Ilse Demeulemeester, raadslid, wordt aangeduid om het ocmw te vertegenwoordigen in de digitale algemene jaarvergadering der deelnemers van TMVS dv op dinsdag 15 juni 2021 of op een latere datum met dezelfde agenda samengeroepen conform de statuten. De heer Bart Haesaert, raadslid als haar plaatsvervanger.

Artikel 3.- De raad voor maatschappelijk welzijn beslist dat de vertegenwoordiger van ocmw Zedelgem die zal deelnemen aan de digitale algemene jaarvergadering der deelnemers van TMVS dv akkoord gaat met de agendapunten zoals vermeld in artikel 1 van dit besluit.

3. JURIDISCHE ZAKEN - DOSSIER SITE DEVELTER - VERKOOP VAN 18 APPARTEMENTEN MET BERGING EN PARKING OP PLAN - BASISAKTE EN VERKOOPAKTE - GOEDKEURING

Beraadslaging

Raadslid Ann Pattyn vraagt naar de BTW: gaat het om 6% of 21%. Schepen Ellen Goes antwoordt dat het zeer waarschijnlijk is dat de mensen appartementen zullen kunnen kopen aan 6% en dit voor zover ze geen andere eigendommen hebben. Het raadslid vraagt of het klopt dat de mensen geen keuze hebben wat de afwerking betreft? Schepen Ellen Goes bevestigt dit. Raadslid Ann Pattyn vraagt of de appartementen aangepast zijn, bvb. aan rolstoelgebruikers. Schepen Ellen Goes antwoordt dat dit het geval is. Raadslid Ann Pattyn vraagt hoe het zit met een tweede verkoop, bvb. een 70-jarige overlijdt en de kinderen verkopen het appartement aan een jonger persoon (jonger dan 55 jaar). De schepen antwoordt dat dit kan, wettelijk en juridisch gezien is het niet mogelijk om de verdere verkoop aan banden te leggen. Schepen Jurgen Dehaemers bevestigt dit. De voorwaarden die nu voorzien zijn, zijn juridisch afdwingbaar, maar bij een volgende verkoop zijn de voorwaarden niet langer juridisch afdwingbaar. Raadslid Ann Pattyn merkt op dat 'ouderen verjongd zijn' (55 plussers) en ze voegt toe dat ze hierdoor de indruk krijgt dat het bestuur zich zorgen maakt omtrent de verkoop. Raadslid Ann Pattyn stelt dat ze hoopt dat de appartementen verkocht worden, in eerste instantie om reden van het financiële. Raadslid Ann Pattyn vraagt tot wanneer het bestuur vasthoudt aan de huidige voorwaarden en vanaf wanneer er geen voorwaarden meer zullen zijn naar doelgroep toe. Schepen Ellen Goes antwoordt dat er vanaf 1 januari 2023 afgeweken kan worden van de doelgroepvoorwaarden. Op de vraag van raadslid Pattyn of dit juridisch niet tot problemen zal leiden, antwoordt schepen Jurgen Dehaemers dat alle voorwaarden opgesteld zijn door deskundigen en dat het bestuur op deze externe, gespecialiseerde adviezen moet vertrouwen. Raadslid Dominiek Sneppe vraagt waarom er geen syndicus in Zedelgem aangesteld is en hoeveel Zedelgemse syndici er aangeschreven werden. Schepen Ellen Goes antwoordt dat dit al nagekeken werd: de dienst vond enkel Immo Stijn terug als syndicus (alook Bart Haesaert maar gezien zijn ambt als mandataris kon hij niet aangeschreven worden). Raadslid Dominiek Sneppe zegt dat ze niet gekant is tegen de aangestelde syndicus, haar fractie wil vooral dat Zedelgemse ondernemers de kans moeten krijgen als er gunningen uitgeschreven worden. Schepen Jurgen Dehaemers voegt toe dat er achteraf andere kantoren teruggevonden werden maar dat de vraag eveneens gesteld kon worden of dit wel Zedelgemse ondernemers zijn (bvb. niet-Zedelgemse ondernemers met een vestiging in Zedelgem). Raadslid Martine De Meester zegt dat haar fractie uitkijkt naar de verkoop van de appartementen. Het raadslid zegt dat ze twijfel bij de schepen hoort omtrent het kunnen verkopen van de appartementen. Als er na een jaar aan andere doelgroepen verkocht zal worden, dan zal het project haar doel voorbij schieten, aldus raadslid Martine De Meester en ze voegt toe dat haar fractie vindt dat 'immobiliënkantoor-werk' geen kerntaak is van de gemeente. Het raadslid verwijst naar het kostenplaatje van 11 miljoen euro van het project Develter. Haar inziens vroeg Veldegem geen appartementen maar een dienstencentrum waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en in verbinding met elkaar kunnen treden. Raadslid Günther Descheemaeker verwijst naar zijn vraag omtrent de verkoop ten tijde van de opmaak van het meerjarenplan en het bevestigend antwoord dat hij toen kreeg staat zijn inziens haak op de twijfel die hij nu bij het bestuur hoort. Het raadslid zegt dat hij eveneens hoopt dat het project de beoogde doelgroepen ten goede zal komen. Raadslid Ann Pattyn vraagt of er zicht is op de syndicuskosten. Schepen Ellen Goes antwoordt dat ze dit zal opzoeken. Schepen Peter Haesaert zegt dat deze kosten nog niet vast staan. De schepen zegt dat hij de insteek van raadslid Pattyn nuttig vindt: deze informatie kan aan de mensen meegegeven worden. Raadslid Martine De Meester stelt dat mensen met een VAPH-erkenning een bijzondere doelgroep zijn. Volgens haar ervaring hebben deze mensen zeer specifieke noden en noch gemeente noch OCMW kunnen deze expertise bieden. Raadslid De Meester vraagt hoe het bestuur de ondersteuning van deze mensen ziet? Wordt er samengewerkt met bepaalde voorzieningen? Schepen Ellen

Goes antwoordt dat bestaande en nieuwe samenwerkingsverbanden met deskundige partners kunnen aangewend worden.

Stemming over dit besluit:

Voor

Vermeulen, Annick
Debruyne, Wino
Dehaemers, Jurgen
Demeulemeester, Ilse
Devriendt, Ann
Goes, Ellen
Haesaert, Bart
Haesaert, Peter
Naessens, Arnold
Pollet, Sofie
Timmerman, Stijn
Vander Meulen, Krista
Vanrobaeys, Katrien
Vergote, Bart
Verhegge, Geert
Vermeulen, Charlotte
Vlaemynck, Wouter
Walcarius-De Maré, Katrien
De Groodt, Jean-Pierre
De Wispelaere, Eddy
Pattyn, Ann
Denys, Pol
Sneppe, Dominiek

Tegen

Onthouden

De Meester, Martine
Descheemaecker, Günther

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist op basis van het volgende:

Wettelijk kader

- het decreet lokaal bestuur
- omzendbrief KB/ABB 2019/3 : transacties van onroerende goederen
- wet Breyne : wet tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen d.d. 9 juli 1971
- circulaire BTW-administratie mbt het verlaagd btw tarief

Aanleiding

- project Develter – nieuwbouw Veltershof : 18 appartementen met berging en parking voor verkoop op plan

Procedure

- stedenbouwkundige vergunning d.d. 7 juli 2016, start werken op 6 november 2018
- aanstellen notariskantoor Lommée en Daems voor opmaak basisakte, verkoopakte, compromis en reglement van inwendige orde van het op te richten gebouw met dienstencentrum, gemeentelijke lokalen voor dienstverlening (bib, burgerzaken, accommodatie verenigingsleven, deeltijds kunstonderwijs) en 18 appartementen met berging en parkeerplaats
- besprekingen en vastlegging verkoopcriteria in het vast bureau (eindbeslissing vast bureau dd. 20 oktober 2020)
- overheidsopdracht tot aanstelling van een syndicus (beslissing vast bureau d.d. 13 oktober 2020)
- aanstellen landmeter en schatter voor opmaak plannen en verslagen
- beslissing vast bureau d.d. 6 april 2021 : beslissing verkoop via de notaris, vastleggen procesflow voor de verkoop en vastleggen naam 'Veltershof'
- ontwerp basisakte en ontwerp individuele verkoopakte, compromis en reglement inwendige orde definitief principieel goedgekeurd in zitting van vast bureau van 11 mei 2021
- publiciteitsvoering en organisatie infosessies : aanpak principieel goedgekeurd in vast bureau van 11 mei 2021

Motivering

- het project Develter is een project waarbij het ocmw een gebouwencomplex opricht met 18 appartementen en een dienstencentrum met een polyvalente zaal en ondergrondse parking dat bedoeld

is voor dienstverlening (werking dienstencentrum, bibliotheek, dienst burgerzaken, deeltijds kunstonderwijs bvb.) en voor de nodige infrastructuur voor het lokale verenigingsleven

- de aanpasbare appartementen zullen enkel verkocht worden aan de doelgroep 55+ of mindervaliden, ingegeven door de voordelen voor deze kwetsbare bewonersdoelgroepen: de directe nabijheid van openbare dienstverlening en de werking van het dienstencentrum; daarbij komt dat het gebouw zich bevindt in het centrum van Veldegem en in de directe nabijheid van alle mogelijke basisvoorzieningen in deze deelgemeente
- de combinatie van de oprichting van een nieuwbouw met dienstverlenende diensten en aanpasbare appartementen in Veldegem ligt in de lijn van het beleid dat het bestuur voert om in iedere deelgemeente een lokaal dienstencentrum met buurtzorg en dienstverlening te organiseren en erover te waken dat er een voldoende aanbod aan aanpasbare woningen voor kwetsbare bevolkingsgroepen is
- met het oog op de verkoop van de 18 appartementen met berging en parkeerplaats in de ondergrondse parking worden volgende stappen ondernomen :

1. Verkoop van 18 appartementen met berging en parkeerplaats op plan

- de appartementen in Veltershof zijn aanpasbare woningen, volledig afgewerkt met standaard keuken en badkamer die worden verkocht aan de vooropgestelde doelgroep van 55+ of mindervaliden met in acht name van een aantal voorwaarden zoals opgenomen in de basisakte en verkoopakte
- er zijn twee soorten appartementen : met twee slaapkamers of met één slaapkamer
- de site werd ontwikkeld met als uitdrukkelijke bestemming om te dienen als dienstencentrum en andere lokale diensten zoals o.a. burgerzaken, bibliotheek en infrastructuur voor het verenigingsleven, gekoppeld aan aanpasbare woningen voor 55+ en mindervaliden
- de appartementen met berging en parkeerplaats zullen na realisatie op plan verkocht worden via de notaris en conform de voorgestelde procesflow, terug te vinden in de dossierstukken in bijlage
- de notaris stelde, rekening houdend met de vooropgestelde voorwaarden, een basisakte, reglement van inwendige orde, verkoopakte en compromis op, zoals toegevoegd in bijlage aan het besluit
- in de basisakte werd een syndicus aangesteld, na overheidsopdracht werd deze functie gegund op 13 oktober 2020 aan de heer Pieter Devriese, Duinestraat 5 te 8480 Bekegem
- de verkoop van deze 18 appartementen met berging en parkeerplaats is nominatief voorzien in het strategisch meerjarenplan (budgetsleutel 095102/2210007)

2. Schattingsverslag – vastleggen van verkoopprijzen

- om te kunnen overgaan tot verkoop heeft het bestuur een recent schattingsverslag nodig voor objectieve waardebeoordeling van de onroerende transactie
- in dit dossier werd een schattingsverslag opgemaakt door de heer Guy Verté in opdracht van de heer Rik Pollet d.d. 4 mei 2021 (beide beëdigd schatters)
- dit schattingsverslag vormt de basis voor het vaststellen van de verkoopprijs van de appartementen met berging en parkeerplaats samen met de in het opmetingsplan en de basisakte vastgelegde quotiënten. De berekening van de notaris werd goedgekeurd in zitting van het vast bureau van 11 mei 2021

3. Opmetingsplan

- landmeter en notaris hebben een opmetingsplan opgesteld waarbij aan ieder appartement een berging en parkeerplaats werd gekoppeld (zelfde kleur in het plan)
- op het plan zijn ook de huisnummers van de appartementen gekoppeld
- de ocmw raad neemt ook kennis van de technische nota gevoegd bij het plan

4. BTW en voltooiingswaarborg

- de financieel beheerder heeft momenteel contact met de BTW instantie (als eenmalige verkoper kan het bestuur BTW recupereren) en doet het nodige om met Belfius een voltooiingswaarborg af te sluiten op het moment dat het eerste appartement zal worden verkocht
- het afsluiten van de voltooiingswaarborg op moment van de eerste verkoop is kostenbesparend voor het bestuur

5. Wijze van verkoop via een vooropgestelde procesflow

- verkoop gebeurt via de notaris conform de procesflow zoals toegevoegd als dossierstuk bij dit besluit

6. Mededinging en transparantie

-voor onroerende transacties moet de markt geraadpleegd worden. Elke mogelijk geïnteresseerde moet de kans krijgen om mee te dingen. De procedure verloopt met voldoende openbaarheid en transparantie.

- het bestuur moet voldoende en gepaste publiciteit voeren om de mogelijk geïnteresseerden te bereiken. Dit is de beste garantie om een goede prijs te verkrijgen en is de werkwijze die het best het algemeen belang dient

- de publiciteit wordt als volgt gevoerd :

° digitaal via immoweb, zimmo, hebbes, notarisblad, site notariskantoor Lommée en Daems, facebook notariskantoor, website lokaal bestuur

° affiches op te hangen in het gemeentehuis en de deelgemeenten

° spandoeken of panelen ter hoogte van de site Koning Alberstraat Veldegem

° kranten en dagbladen : Brugsch Handelsblad (Brugge en Torhout), de Zondag, Tam Tam Torhout en Zedelgem Magazine

- gelet op de vastgelegde criteria en de doelgroep van 55 + of mindervaliden zullen ook twee infosessies worden georganiseerd door de notaris in de raadszaal van het gemeentehuis in de week van 13 september en een volgende in de week van 20 september 2021

- de kosten van publiciteit worden geraamd op 6500 EUR, deze worden samen met de kosten voor organisatie van de zitdagen ten laste genomen van het ocmw

Dossierstukken

- schattingsverslag en vastgelegde verkoopprijzen
- opmetingsplan
- technische nota - bij opmetingsplan
- circulaire verlaagd btw tarief
- criteria verkoop zoals vastgelegd in vast bureau 20 oktober 2020
- basisakte (statuten)
- individuele verkoopakte
- compromis
- reglement van inwendige orde
- procesflow verkoop goedgekeurd in zitting van het vast bureau d.d. 6 april 2021
- publiciteitsvoering
- organisatie zitdagen door de notaris in de gemeenteraadszaal

Besluit

Artikel 1.- De OCMW raad beslist om de 18 appartementen met berging en parking van Veltershof te verkopen op plan via het notariskantoor Lommée en Daems en dit volgens de procesflow in bijlage aan het besluit.

Artikel 2.- De verkoop van de appartementen met berging en parkeerplaats gebeurt volgens de vastgelegde verkoopprijzen in bijlage aan het besluit.

Artikel 3.- De OCMW raad keurt de basisakte, het ontwerp van individuele verkoopakte en compromis, het reglement van inwendige orde in bijlage aan dit besluit integraal goed.

Artikel 4.- De OCMW raad gaat akkoord dat de publiciteitsvoering gebeurt conform het dossierstuk in bijlage aan het besluit. De kosten van deze publiciteit geraamd op een bedrag van 6.500 EUR worden integraal ten laste genomen van het ocmw.

Artikel 5.- De twee zitdagen worden georganiseerd in de gemeenteraadszaal in de week van 13 september en een volgende in de week van 20 september 2021

Artikel 6.- Het ocmw wordt vertegenwoordigd door de burgemeester en de algemeen directeur.

4. VRAGEN EN ANTWOORDEN

Nihil.

5. GOEDKEURING NOTULEN VAN DE VORIGE VERGADERING

Stemming over dit besluit:

Voor

Vermeulen, Annick
Debruyne, Wino
Dehaemers, Jurgien
Demeulemeester, Ilse
Devriendt, Ann
Goes, Ellen
Haesaert, Bart
Haesaert, Peter
Naessens, Arnold
Pollet, Sofie
Timmerman, Stijn
Vander Meulen, Krista
Vanrobaeys, Katrien
Vergote, Bart
Verhegge, Geert
Vermeulen, Charlotte
Vlaemynck, Wouter
Walcarius-De Maré, Katrien
De Meester, Martine
De Groodt, Jean-Pierre
De Wispelaere, Eddy
Pattyn, Ann
Denys, Pol
Snepe, Dominiek
Descheemaeker, Günther

Tegen**Onthouden**

In uitvoering van de artikelen 32, 74, 285 en 286 van het Decreet Lokaal Bestuur en de bepalingen van het huishoudelijk reglement voor de OCMW-raad, vastgesteld in zitting van 21 februari 2013 en latere wijzigingen werden de ontwerpnotulen van de vorige raadsvergadering ten minste acht dagen voor de dag van de vergadering ter beschikking gesteld van de leden van de raad voor maatschappelijk welzijn. Elk lid van de raad voor maatschappelijk welzijn heeft het recht tijdens de vergadering opmerkingen te maken over de redactie van de notulen van de vorige vergadering. Als die opmerkingen door de raad voor maatschappelijk welzijn worden aangenomen, worden de notulen in die zin aangepast. Als er geen opmerkingen worden gemaakt over de notulen van de vorige vergadering, worden de notulen als goedgekeurd beschouwd.

De zitting wordt gesloten.

GOEDGEKEURD

Sabine Vermeire
Algemeen directeur

Charlotte Vermeulen
Voorzitter