

Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 25 januari 2022

Waren aanwezig:

Veerle Vincke, voorzitter gemeenteraad;

Marc Van de Vijver, burgemeester;

Filip Kegels, Katrien Claus, Boudewijn Vlegels, Raf Van Roeyen, Ingeborg De Meulemeester, Laura Staut en Dirk Van Esbroeck, schepenen;

Roger Heirwegh, Werner Maes, Johan Smet, André Buyl, Ernest Smet, Marijke De Graef, Ann Cools, Lien Van Dooren, Dominique Tielens, Jan Van de Perre, Stijn De Munck, Inge Brocken, Jeroen Verhulst, Lientje De Schepper, Annick Van de Vyver, Kathleen De Schepper, Méline Rovillard, Kitty Schelfhout, Jan Creve, Jozef Schelfhout, Leentje Van Laere en Bram Massar, raadsleden.

Jo Van Duyse, algemeen directeur.

De raadsleden Issam Benali, Jens De Wael, Karolien Weekers en Koen Maes waren afwezig en werden verontschuldigd.

Aan de raadsleden werd de agenda in de uitnodigingen als volgt meegedeeld:

01. Verslag van de raad voor maatschappelijk welzijn d.d. 30 november en 14 december 2021 - Goedkeuring
02. Goedkeuring van de jaarrekening 2020 door de gouverneur - Kennisneming
03. Vaststelling lastvoorwaarden voor het bouwen van kinderdagverblijf Windekind - Goedkeuring
04. Verkoop van 3 woningen met bijhorende gronden, Dijkstraat te Melsele - Goedkeuring

Openbare zitting:

01. De voorzitter opent de vergadering en geeft het woord aan de algemeen directeur voor het verslag van de zittingen van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 30 november 2021 en van 14 december 2021.

De algemeen directeur doet verslag van de vergadering van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 30 november 2021 en van 14 december 2021.

De voorzitter constateert dat er verder geen opmerkingen zijn.

Met algemene stemmen wordt goedkeuring gehecht aan het ontwerpverslag van de zitting van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 30 november 2021 en van 14 december 2021.

02. De jaarrekening 2020 werd op 25 november 2021 door de gouverneur goedgekeurd.

De voorzitter geeft aan dat dit een herneming is van het punt dat ook op de gemeenteraad is behandeld.

Het nazicht van de jaarrekening 2020 heeft niet tot formele vaststellingen geleid. Er werden wel opmerkingen van technische aard geformuleerd waar het nodige gevolg aan zal gegeven worden bij de opmaak van de volgende beleidsrapporten.

Met eenparigheid van stemmen wordt kennis genomen van het besluit van de gouverneur van 25 november 2021 betreffende de goedkeuring van de jaarrekening 2020.

03. In zitting van 9 december 2020 werd de ontwerpdracht voor de nieuwbouw van kinderdagverblijf Windekind toegewezen aan Architectenbureau BARO Architectuur bvba uit Gent.

De voorzitter geeft aan dat het opnieuw moet worden uitgeschreven om procedures te vermijden.

Raadslid De Munck zegt dat tijdens de zitting van 13 december 2021 het vast bureau de opdracht eerst gunde aan een bouwbedrijf uit Aalter voor de som van 3.860.344 euro inclusief btw. Deze gunningsbeslissing werd in de collegezitting van 10 januari 2022 ingetrokken om te vermijden dat de gebreken in de plaatsingsprocedure of de vermeende onregelmatigheid van de offertes de wettigheid van de gunningsbeslissing zou kunnen aantasten. Hij heeft hierbij twee vragen. Hij vraagt welke onregelmatigheid concreet heeft geleid tot deze herziening. Ten tweede zijn met het bouwen van het administratie centrum wel wat problemen en ervaringen aangestipt waaruit de gemeente heeft kunnen leren bij het begeleiden van grote projecten. Hij vraagt of dit nu door de diensten is opgenomen als een checkboek bij grote bouwprojecten in de gemeente en of de gemeente dit checkboek heeft kunnen toepassen bij het project Windekind.

Schepen Staut geeft aan dat er inderdaad voor is gekozen om op veiligheid in te zetten bij de aanbesteding van het dossier Windekind. Zoals het raadslid terecht aangeeft, stond in het bestek veiligheid als gunningscriterium opgenomen, maar dit was niet volledig conform de wet of conform de criteria goed geformuleerd. Veiligheid is belangrijk. Bij het administratief

centrum was de veiligheid af en toe niet voor 100% in orde. Vandaar dat het opnieuw is opgenomen. Windekind is een test case gebleken. Er is gebleken dat er niet optimaal is geformuleerd waardoor de kans reëel was dat de gunningscriteria als selectiecriteria bekeken zouden worden wat bij een procedure bij de Raad van State zou kunnen leiden. Daarom is het toch teruggetrokken en zal het juridisch veel sluitender worden geschreven zodanig dat het zeker niet tot bij de Raad van State gaat komen. Het is dus ingetrokken en daarom moet het vandaag opnieuw worden goedgekeurd. De focus is dat veiligheid een selectie criterium wordt door middel van ongevallenstatistieken op te vragen en ook als gunningscriterium meegenomen wordt door middel van een plan van aanpak over veiligheid van uitvoering van de opdracht zelf. Veiligheid blijft dus belangrijk en wordt in dit geval meegenomen, zowel als selectie criterium als gunningscriterium maar veel beter en sluitender geformuleerd.

Raadslid De Munck vindt het belangrijk om te weten vanwaar de informatie is gekomen om de eerdere beslissing in te trekken. Het is inderdaad heel goed dat het college inzet op de veiligheid. Maar hij vraagt vanuit welk orgaan de beslissing komt en wat er uit is geleerd. Hij vraagt of bij het dossier van het administratief centrum wel degelijk een checkboek bestaat en of er een lijst is die men afgaat. Het verrast hem enigszins. Het is goed dat de lastenvoorwaarden zijn herzien, maar hij vindt het vreemd dat de beslissing een aantal maanden geleden werd opgevoerd. Hij kan zich herinneren dat het een ander lid van de oppositie was die de vraag heeft gesteld of hiermee geen problemen zouden komen. Uiteindelijk is het wel degelijk zo gebeurd.

Schepen Staut verwijst voor de voorgeschiedenis graag naar de burgemeester.

Burgemeester Van de Vijver is verwonderd dat de veiligheid van dit gebouw voortdurend in het gedrang is geweest. Het is hem vreemd dat er een probleem was. In deze is er enerzijds de prijs en anderzijds moesten zij een plan indienen op welke manier zij de werf veilig gingen aanpakken. Het bleek dat bij de goedkoopste het veiligheidsplan niet voldeed. De diensten hebben gezegd dat dat niet goedgekeurd kon worden. Maar er waren onvoldoende argumenten in het lastenboek, die er nu wel instaan, om op een juridisch correcte manier de prijs te kunnen negeren en het veiligheids criterium als bepalend te laten gelden. Er is juridisch advies gevraagd en daaruit bleek het risico dat de firma die het niet gehaald had gelijk zou kunnen krijgen bij de Raad van State. Het college heeft dat risico niet willen nemen.

Vandaar dat het lastenboek nu scherper is gesteld. Nu worden er niet alleen punten toegekend voor de prijs, maar ook op basis van de veiligheid. Voordien stond het er wel in maar te zacht om het juridisch hard te maken dat dat bepalend was om het aan de tweede in prijs te gunnen. Het was juridisch drijfzand en het college heeft dat risico niet willen nemen. Enerzijds zorgt het voor een enorme vertraging en anderzijds is er het risico dat de gemeente de 10% moet geven. Dat is het tarief aan de firma die het niet haalde. Daarom is het nu teruggetrokken en is het lastenboek bijgestuurd. Zo kan men geen tweede keer over die steen struikelen.

Raadslid De Munck vindt het heel goed dat er ingezet wordt op de veiligheid. Hij vraagt of dit betekent dat voor alle andere grote projecten, er staan er toch nog wel wat in de wachtlijst voor de komende jaren, de veiligheidseisen worden verscherpt. Daarnaast heeft hij niet gezegd dat de veiligheid van het administratief centrum in aanbouw een probleem is geweest. Maar in een commissie heeft de burgemeester zelf gezegd dat de gemeente eruit heeft geleerd om binnen de grote projecten extra toe te zien op wat er allemaal kan gebeuren. Dat is niet slecht, maar een hele goede reactie. Hij denkt dat de verschillende diensten de ervaringen kunnen samenbinden tot een soort checkboek. Het is zijn vraag of het de bedoeling is dat de ervaringen van alle grote projecten, onder andere ook van het Gemeentelijk Technisch Instituut, worden gebundeld om het naar andere grote projecten beter te kunnen laten opvolgen.

Burgemeester Van de Vijver zegt dat dit in het verleden ook is gebeurd. Indien de firma die het best scoorde in het kader van de veiligheid ook de goedkoopste was, dan was er geen vuiltje aan de lucht. Dan zou dit ook toegewezen worden. Maar nu was het probleem dat er toegewezen moest worden aan de firma die niet de goedkoopste was. Het is altijd moeilijk om dat te motiveren. Vroeger was dat minder het geval, maar vandaag ziet hij dat firma's vrij snel naar de Raad van State stappen en die dikwijls met een batterij aan advocaten zitten. Er zijn zelfs firma's die iets toegewezen kregen en lastenboeken uitpluizen en werfverslagen uitpluizen. Sommige firma's zijn er specialist in. Dan krijgt hij na iedere werfvergadering een gans dossier om bij allerlei zaken juridisch zand op de slak te leggen. Dat was vroeger veel minder het geval. Hij ziet het ook bij bouwvergunningen en bij aanbestedingen op allerhande vlakken dat firma's niet alleen proberen geld te winnen met het realiseren van projecten, maar ook met kijken waar juridische mogelijkheden zijn. Gelukkig niet alle firma's. Dat risico

wil hij niet nemen. Dat wil niet zeggen dat het in het verleden niet belangrijk was. Het is altijd belangrijk geweest. Nu heeft men geleerd om het juridisch veel beter te onderbouwen.

Raadslid De Munck wil ook hier vragen of het mogelijk is om dit in de agendering enigszins te omschrijven zodanig dat de raad mee is in het verhaal.

Burgemeester Van de Vijver wil ook voorzichtig zijn in dit soort dossiers. Deze raad en de nota's zijn publiek. Men moet niet opschrijven waar anderen misbruik van kunnen maken.

Raadslid De Munck vraagt niet naar de details van de verschillende firma's. Het gaat om de zin 'om te vermijden dat de gebreken in de plaatsingsprocedure of de vermeende onregelmatigheid van de offertes de wettigheid van de gunningsbeslissing zouden kunnen aantasten.' Hij is lang naar school gegaan, maar toch vraagt dat voor hem wel enige studie. Het zou interessant zijn om concreet te weten waar het over gaat.

De voorzitter stelt dat het raadslid daarvoor de vraag kan stellen.

Raadslid De Munck heeft de vraag schriftelijk gesteld.

In zitting van 13 december 2021 wees het Vast Bureau de opdracht "bouwen van kinderdagverblijf Windekind" toe aan Vandenbussche nv uit Aalter voor de som van 3 190 367,04 EUR exclusief btw of 3 860 344,12 EUR inclusief btw. Deze gunningsbeslissing werd in zitting van 10 januari 2022 ingetrokken om te vermijden dat de gebreken in de plaatsingsprocedure of de vermeende onregelmatigheid van de offertes de wettigheid van de gunningsbeslissing zouden kunnen aantasten.

Naar aanleiding van de beslissing tot stopzetting, dringt de noodzaak tot heraanbesteding zich op. De heraanbesteding gebeurt op basis van een aangepast bestek waarin volgende elementen werden geherformuleerd:

- het uitgebreider gebruik van selectiecriteria, waarbij nu ook gepeild wordt naar de ongevallenstatistiek van elke unieke inschrijver, dit op basis van de toepassing van artikel 68 §2 KB Plaatsing 18 april 2017

- de correcte toepassing van gunningscriteria, waarbij naar een projectspecifiek (veiligheids)plan van aanpak wordt gevraagd dat rechtstreeks verband houdt met de concrete opdracht.

Het bouwtechnisch luik wijzigde niet, waardoor de raming eveneens identiek bleef.

De raming voor deze opdracht (bouwkost) bedraagt 3 571 396,50 EUR inclusief btw.

Bovenop deze raming dient nog het ereloon, de omgevingswerken en het kunstwerk geteld te worden.

Voor de bouw van het kinderdagverblijf werd een VIPA-subsidiebelofte ontvangen ten bedrage van 1 781 000 EUR.

Met algemeenheid van stemmen wordt beslist tot het bouwen van het kinderdagverblijf Windekind.

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist algemeen de lastvoorwaarden tot het bouwen van het kinderdagverblijf Windekind vast te stellen en de raming goed te keuren voor de som van 2 951 567,35 EUR exclusief btw of 3 571 396,50 EUR inclusief 21% btw.

De opdracht wordt gegund bij wijze van de openbare procedure. Dat houdt in dat de opdracht nationaal gepubliceerd wordt, en er dus geen partijen worden aangeschreven.

Deze procedure kan ten vroegste opgestart worden na het verstrijken van de te hanteren wachtermijn naar aanleiding van de beslissing tot stopzetting (15 kalenderdagen vanaf de dag na de mededeling van de stopzetting aan de inschrijvers).

04. Het vast bureau ging in zitting van 24 augustus 2020 principieel akkoord met de verkoop van de woningen, Dijkstraat 7, 9 en 11 in Melsele, met bijhorende gronden aan de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting voor de realisatie van een sociaal woonproject.

Raadslid De Munck, Groen, zegt dat aan de raad wordt gevraagd om de woningen met bijhorende gronden te verkopen voor 959 000 EUR aan de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting voor de realisatie van een sociaal woonproject en het ontwerp van de akte goed te keuren. Hij heeft hierover twee vragen. Ten eerste welk sociaal project de maatschappij in gedachten heeft. Hij vraagt om een korte toelichting. Ten tweede werden de drie woningen in het verleden gebruikt door het OCMW als brugwoningen voor noodopvang. Met deze verkoop schrapt ze deze nu van de lijst, ook al waren zij de laatste jaren niet meer optimaal of zelfs helemaal bewoonbaar. Hij vraagt of de raad voor maatschappelijk welzijn van plan is om het

originele aantal te behouden en dus ergens anders deze brugwoningen te voorzien, los van het project Bijlstraat, of dat eerder de vraag gesteld moet worden aan de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting om deze functie van huizen op haar te nemen.

Raadslid Cools, voorzitter huisvestingsmaatschappij, zegt dat de huisvestingsmaatschappij aan de gemeente heeft gevraagd of de woningen aangekocht konden worden. Op de percelen ernaast heeft de huisvestingsmaatschappij ook al een project dat al heel lang lopende is. De mobiliteit en het RUP moest aangepast worden, dus voor hetgeen er al is gepland. Er is nog geen omgevingsvergunning voor aangevraagd. Er zijn alleen nog maar schetsontwerpen van. Daar staan al 14 appartementen gepland. Als het verder uitgebreid kan worden met de woningen 7, 9 en 11 dan kunnen er extra appartementen worden gebouwd. Als alles samen gebouwd kan worden is het goedkoper. Dan hoeft er ook maar één lift gezet te worden en kan die centraler gezet worden. Dit in plaats van op twee verschillende plaatsen met hetzelfde volume aan appartementen. Dan is de kost veel groter. Daarom heeft de huisvestingsmaatschappij gevraagd aan de gemeente of het die woningen kan kopen. Er is daarvoor een woonbeleidsconvenant afgesloten om deze woningen extra te kunnen realiseren. Ook omdat men vaststelt dat van alle deelgemeenten van Beveren, Melsele het laagste percentage aan sociale woningen heeft. Het raadslid zegt dat dit dan woningen zijn die het OCMW niet meer kan verhuren. Maar hiervoor in de plaats komen zo veel meer woningen waar het OCMW ook de mogelijkheid heeft om via versnelde toewijzing mensen te huisvesten.

Schepen Van Esbroeck zegt dat één van de drie woningen al lang, misschien wel al 15 jaar, niet meer verhuurd wordt. Hij denkt dat deze al zo lang leegstaat. De tweede staat al een jaar of 3 leeg en de laatste wordt ongeveer een jaar niet meer gebruikt. De woningen zijn ondertussen in een zodanige staat dat ze niet meer te verhuren zijn tenzij met veel kosten. Er was altijd de intentie van de gewestelijke maatschappij om de woningen effectief aan te kopen. Brugwoningen zijn ook niet de directe core business. Brugwoningen zijn woningen waar mensen zich meestal in nestelen en blijven wonen gedurende een aantal jaren. Als het OCMW op die manier de mensen moet helpen, dan kan dat niet. Het OCMW is geen huisvestingsmaatschappij die honderden woningen in zijn bezit heeft. Het OCMW gaat inderdaad over naar een project in de Bijlstraat. Het is de bedoeling om daar mensen

kortstondig op te vangen en dan te laten doorstromen naar de reguliere woningmarkt of naar de sociale huurmarkt. Er is voor de optie gekomen om te stoppen met deze woningen.

Raadslid De Munck zegt dat de schepen dit reeds lang heeft toegelicht op een commissie. Het blijft wel de vraag in hoeverre er voldoende huizen zijn om de noodopvang te realiseren. Er is ook wel eens gezegd geweest dat eens mensen zich daarin nestelen en na de drie à vier maanden het dan 1, 2 of 5 jaar wordt. Dat wil toch wel zeggen dat de nood hoog is omdat de mensen niet direct een ander alternatief kunnen aanbieden. De schepen heeft ook gezegd dat het niet echt een functie is van het sociaal huis. Daarom richt hij de vraag tot de huisvestingsmaatschappij in hoeverre daar dan de mogelijkheid bestaat om de functie van woningen te kunnen inrichten. Hij kan begrijpen dat als de appartementen daar gebouwd worden, dat dit is om de lange wachtlijsten proberen weg te werken.

Raadslid Cools zegt dat dat een druppel op een hete plaat zal zijn. Er zijn 1 700 wachtenden op de wachtlijst. Maar bij wet moet de huisvestingsmaatschappij een percentage van het aantal verhuurde woningen in de afgelopen vijf jaar, dus dat is iedere keer voortschrijdend, voor 5% van het aantal verhuurde woningen toestemming geven aan het OCMW om versnelde toewijzingen te doen. Dat zijn mensen die er mogen blijven wonen. Beveren heeft altijd het aantal versnelde toewijzingen uitgeput. Het gaat dan om mensen die in een noodsituatie zitten en die mogen er dan blijven wonen. Dat zijn dus geen doorgangswoningen. Dat is ook niet de taak van de huisvestingsmaatschappij.

Schepen Van Esbroeck zegt dat de aantallen elk jaar worden opgenomen. Zo kunnen mensen bij voorrang doorstromen. Dat is effectief. De crisis op de woonmarkt is soms ook te weinig.

Raadslid Cools zegt dat deze mensen een sociaal onderzoek ondergaan bij het sociaal huis. Het is de sociale werker op het OCMW die het dossier volledig doorgelicht heeft en die aangeeft dat iemand voorrang heeft boven de hele wachtlijst. De eerstvolgende woningen die voldoen aan de criteria, als het een gezin is met drie kinderen moeten er voldoende slaapkamers voor zijn, worden toegewezen. Iemand op die manier probeert men een beetje te helpen.

Raadslid De Munck dankt voor de uitleg. Hij heeft nog een laatste vraag aan de schepen in verband met het aantal brugwoningen. Dit maakt geen deel uit van het onderwerp van het agendapunt. De schepen heeft gezegd dat een huis al heel lang niet meer bewoonbaar was. De anderen hadden nog ietwat bezetting. Hij vraagt of er, los van het project Bijlstraat, voldoende woningen zijn om deze functie in te vullen.

Schepen Van Esbroeck zegt dat als er naar de korte termijn wordt gekeken, dus waar mensen voor een korte periode verblijven, dan hoopt men dat inderdaad effectief te kunnen invullen aan de Bijlstraat. De manier waarop het wordt samengebracht maakt het voor de maatschappelijk werkers ook veel makkelijker om het te beheren. Nu is er in Beveren een brugwoning en in Melsele en Kieldrecht. Als maatschappelijk werkers contact moeten hebben met die mensen dan moeten ze heel Groot-Beveren rondrijden. Het voordeel van het samenbrengen van de wooneenheden in de Bijlstraat is dat het vlak tegen het gemeentehuis en het sociaal huis is. De mensen zijn ook allemaal samen. Als men begeleiding wil doen dan kan men automatisch verschillende mensen tegelijk zien achter elkaar. Zo hoopt men de nood te kunnen ledigen.

Voormelde onroerende goederen zijn kadastraal gekend, 9de afdeling, sectie C nummers 150K2, 150B2, 150A2, 150C en 150V met een totale kadastrale oppervlakte van 1 590 m² en sectie C deel van nummers 150E3 en 150F3 met een oppervlakte van 343,60 m² overeenkomstig het opmetingsplan, opgemaakt door Johan Koppen, beëdigd landmeter te Beveren, op 5 februari 2020.

Op basis van de verschillende schattingsverslagen werd er met de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting een akkoord bereikt. De compromis werd op 30 november 2021 ondertekend.

Met algemeenheid van stemmen beslist de raad voor maatschappelijk welzijn de woningen, Dijkstraat 7, 9 en 11 te Melsele, met bijhorende gronden te verkopen aan de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting voor de realisatie van een sociaal woonproject.

Goedkeuring wordt gehecht aan de voorgelegde ontwerpakte.

Voorzitter Veerle Vincke sluit hierbij de zitting van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 25 januari 2022 en nodigt iedereen uit voor de volgende vergadering van de raad voor maatschappelijk welzijn op dinsdag 22 februari 2022.

Hiermee eindigde de zitting.

Waarvan verslagschrift.

Op last:

algemeen directeur

de voorzitter,

Jo Van Duyse

Veerle Vincke