

Ninove, 15 mei 2019

Bijeenroeping van de raad voor maatschappelijk welzijn

Geachte mevrouw
Geachte heer

De voorzitter van de OCMW-raad nodigt u uit op de volgende vergadering van de raad voor maatschappelijk welzijn. De vergadering heeft plaats op donderdag 23 mei 2019 om 19 u 30, voorafgaand aan gemeenteraad, in de gemeenteraadszaal van het stadhuis, Centrumlaan 100 te Ninove.

Agenda

Openbare vergadering

Welzijn en Sociale Zaken

Sociale Dienst

1. Sociale dienst - goedkeuring ploegenwerk voor cliënten tewerkgesteld in art. 60§7 binnen de huidige samenwerkingsovereenkomst met 'De Dagmoed'

Verslag aan de raad

Op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 22.04.2015 werd een samenwerkingsovereenkomst met vzw De Dagmoed, een maatwerkbedrijf, goedgekeurd voor 2 doelgroepmedewerkers art. 60§7. Op zitting van 2.03.2016 werd beslist om het aantal doelgroepmedewerkers art. 60§7 te verhogen naar 4 personen. Gezien het gaat om een maatwerkbedrijf (vroeger een beschutte werkplaats) werd beslist om de doelgroepmedewerkers art. 60§7 gratis ter beschikking te stellen.

Vzw De Dagmoed stelde in 2018 de vraag of de bij hen ter beschikking gestelde doelgroepmedewerkers art. 60§7 mochten ingezet worden voor ploegenwerk. Op 7 januari 2019 gingen Annina Segers (diensthoofd sociale dienst) en Thomas De Wolf (maatschappelijk assistent – team activering) langs bij vzw De Dagmoed om hun systeem van ploegenwerk te bekijken.

Vzw De Dagmoed sloot een CAO af die toelaat dat personeelsleden gedurende het hele jaar kunnen werken in ploegen bij hun klanten, waaronder Collishop. Het aanbod aan ploegenwerk hangt af van de noden van de klant, maar kan het hele jaar aangevraagd worden.

Medewerkers kiezen zelf of ze deel willen nemen aan het project en hoeven hiervoor niet af te hangen van een rijbewijs, (eigen) wagen of het openbaar vervoer. Vzw De Dagmoed kan onze doelgroepmedewerkers art. 60§7 gratis ophalen en afzetten op één centraal punt in Ninove (bijvoorbeeld aan het station).

Er wordt steeds gewerkt in twee ploegen. Er is een ochtendploeg waarbij onze cliënten kunnen opgehaald worden in Ninove rond 5u30 en terug afgezet worden om 15u00. Daarnaast is er ook een middagploeg met vertrek om 12u20 en aankomst om 21u50.

De taken binnen het ploegenwerk variëren en kunnen bestaan uit 'geconditioneerde taken' (taken waarbij steeds dezelfde handeling wordt uitgevoerd), inpakken en poetsen. Het is mogelijk om dit takenpakket in de toekomst steeds uit te breiden.

Ploegenpremies worden door De Dagmoed toegekend onder de vorm van een maaltijdcheque van €7 per gewerkte dag in ploegen. Het aanbieden van een ploegenpremie is een extra stimulans om deel te nemen aan het project.

Het goedkeuren van (occasioneel) ploegenwerk binnen ons bestaande aanbod art. 60§7 zou een aanvulling kunnen zijn op de huidige functieprofielen. Belangrijk, want sinds 1 januari 2017 moet onze OCMW-tewerkstelling art. 60§7 ingebed worden in het systeem van 'tijdelijke werkervaring' (TWE), anders ontvangen we voor de tewerkstelling geen toelagen of subsidies meer. Binnen TWE ligt de nadruk niet meer louter op het verwerven van het beoogde aantal arbeidsdagen om in regel te komen met een werkloosheidsuitkering, maar ook op het doorstromen naar de reguliere arbeidsmarkt.

Tijdens het traject TWE moeten competenties en werkervaring opgebouwd worden in functie van het jobdoelwit van de cliënt. Een gediversifieerd aanbod (zoals het aanbieden van ploegenwerk) kan daarom een meerwaarde zijn voor onze cliënten.

Op basis van bovengenoemde feiten stellen we voor om het systeem van ploegenwerk voor doelgroepmedewerkers art. 60§7 die ter beschikking gesteld zijn aan vzw De Dagmoed goed te keuren. Overwegende dat er geen maaltijdcheques worden gegeven aan alle huidige doelgroepmedewerkers art. 60§7 en het personeel van de Stad en OCMW Ninove maaltijdscheques van €5,50 ontvangt, stellen we tevens ook voor om een ploegenpremie onder de vorm van een maaltijdcheque van €5,50 per gewerkte dag in ploegen goed te keuren. Gezien de huidige samenwerking kosteloos is voor vzw De Dagmoed, zijn de kosten verbonden aan de ploegenpremie volledig ten laste van de Stad en het OCMW Ninove.

Ontwerpbeslissing

Motivering

Juridische gronden

Gelet op de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn en latere aanvullingen;

Gelet op de regelgeving met betrekking tot de aanwerving van leefloon -of steungerechtigden die ter beschikking gesteld worden, in toepassing van art. 60§7 van de organieke wet van 8 juli 1976;

Gelet op het decreet betreffende de tijdelijke werkervaring van 9 december 2016;

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 77-78;

Feiten en context

Gelet op de goedkeuring van de samenwerkingsovereenkomst voor het ter beschikking stellen van 4 doelgroepmedewerkers art. 60§7 met vzw De Dagmoed door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op 2 maart 2016 waarin beslist werd dat de ter beschikkingstelling kosteloos is;

Gelet op de vraag van vzw De Dagmoed aan de Stad en OCMW Ninove om doelgroepmedewerkers art. 60§7 in te schakelen in hun ploegensysteem;

Gelet op het kader van de tijdelijke werkervaring die stelt dat de nadruk tijdens art. 60§7 niet alleen meer ligt op het verwerven van het beoogde aantal arbeidsdagen om in regel te komen met een werkloosheidsuitkering, maar ook op het verwerven van nieuwe competenties om doorstromen naar de reguliere arbeidsmarkt mogelijk te maken;

Gelet op het feit dat we vanuit het decreet tijdelijke werkervaring van 9 december 2016 steeds rekening moeten houden met de gewenste job van de doelgroepwerknemers art. 60§7;

Gelet op het feit dat vzw De Dagmoed een CAO heeft afgesloten voor hun eigen werknemers en zij als ploegenpremie maaltijdcheques ter waarde van €7 geven;

Overwegende dat we cliëntgericht kunnen werken door ploegenwerk aan te bieden aan cliënten die na hun tewerkstelling art. 60§7 ook willen werken in een ploegensysteem;

Overwegende dat we met een ploegensysteem ons aanbod vergroten waardoor er een betere matching is van cliënt en job.

Overwegende dat de uitstroom van cliënten meer kans heeft op slagen als de werkomstandigheden van een toekomstig jobdoelwit worden geoefend tijdens de tewerkstelling art. 60§7;

Overwegende dat het aanbieden van ploegenwerk steeds afhankelijk is van de vraag van de partnerorganisatie van vzw De Dagmoed (Collishop) en steeds voor bepaalde periodes wordt aangeboden.

Overwegende dat vzw De Dagmoed gratis busvervoer kan aanbieden door cliënten op een centraal punt in Ninove (bv. aan het station) op te halen. Hierdoor kunnen ook cliënten zonder eigen wagen gebruik maken van het ploegensysteem;

Overwegende dat het systeem van ploegenwerk van vzw De Dagmoed bestaat uit een ochtendploeg en een middagploeg;

Overwegende dat het huidige takenpakket binnen het ploegenwerk kan worden uitgebreid;

Overwegende dat de huidige doelgroepmedewerkers art. 60§7 geen maaltijdcheques ontvangen en het personeel van de Stad en OCMW Ninove maaltijdcheques ontvangen ter waarde van €5,50;

Overwegende dat het aanbieden van een ploegenpremie via maaltijdcheques van €5,50 een stimulans kan zijn om te werken via dit systeem en dit volledig ten koste van de Stad en OCMW Ninove zou zijn.

Financiële gevolgen

Er zijn voldoende kredieten voorzien in het budget 2019 op de algemene rekening van het beleidsitem 09040, AR 614 250 (specifieke werkingskosten SOCBEL) Van dit budget wordt een budgetverschuiving gevraagd naar AR 623 700 (maaltijdcheques) t.b.v. € 2500 (raming).

Gelet op het visum van de financieel directeur dat wordt verleend;

Besluit

Artikel 1

Goedkeuring systeem van ploegenwerk voor doelgroepwerknemers art. 60§7 ter beschikking gesteld aan vzw De Dagmoed. Vzw De Dagmoed wordt tevens op de hoogte gebracht van deze beslissing door het team activering van de sociale dienst.

Artikel 2

Doelgroepmedewerkers art. 60§7 die willen deelnemen aan het systeem van ploegen ontvangen per dag ploegenwerk een maaltijdcheque van €5,50, ten laste van de Stad en het OCMW Ninove.

Artikel 3

Doelgroepmedewerkers art. 60§7 die deel willen nemen aan het systeem van ploegen krijgen een addendum bij hun arbeidsovereenkomst waarin de uren van het ploegensysteem worden opgenomen. Het team activering van de sociale dienst en de personeelsdienst maken dit document samen op.

2. Sociale dienst - goedkeuring samenwerkingsovereenkomst tussen Ninove en "Ketenaanpak intra familiaal geweld (IFG)"

Verslag aan de raad

De sociale dienst krijgt sinds enkele jaren meer en meer te maken met complexe, multiple problematieken. Intra familiaal geweld is daar regelmatig een onderdeel van.

De ketenaanpak intra familiaal (KIFG) geweld, georganiseerd door de Vlaamse overheid, wil Ninove ondersteuning bieden m.b.t. deze problematiek

KIFG is een intensieve samenwerking tussen hulpverleners, politie en parketmagistraten voor complexe en chronische situaties van gezinsgeweld.

Dit samenwerkingsverband bestaat uit volgende partners:

1. Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW) Oost-Vlaanderen
2. Agentschap Jongerenwelzijn regio Oost-Vlaanderen
3. Vertrouwenscentrum Kindermishandeling Oost-Vlaanderen
4. Centrum Geestelijke Gezondheidszorg
5. Justitiehuis Gent, Dendermonde en Oudenaarde
6. Parket Oost-Vlaanderen
7. Stad/OCMW
8. Politie

Voorlopig kunnen alleen deze organisaties gezinnen aanmelden.

De coördinatoren van de afdeling Justitiehuisen van het Vlaams departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin leiden deze samenkomsten.

Doelgroep KIFG:

Enkel complexe situaties van gezinsgeweld komen in aanmerking: er moet sprake zijn van meervoudige problemen in verschillende levensdomeinen, wat een afgestemde aanpak van welzijns-, gezondheidsactoren, politie en justitie vereist. Als er een perspectiefloze, vastlopende hulpverlening of moeizame opstart van gerechtelijke of bestuurlijke maatregelen is, kan er aangemeld worden bij de ketenaanpak.

Doel en werkwijze van de ketenaanpak IFG:

Twee keer per maand worden in het VAC te Gent multidisciplinaire dossierbehandelingstafels georganiseerd, waarop de situaties besproken worden door vaste leden van de 8 organisaties.

Het doel is geweld in al zijn vormen stoppen, voorkomen dat geweld zich opnieuw herhaalt en de beschermende factoren (alles wat goed gaat in een gezin) versterken.

- Ze brengen alle relevante informatie samen met medeweten van de cliënt
- Vaste medewerkers van de verschillende organisaties brengen hun expertise in
- Ze maken 1 plan van aanpak op voor het hele gezin en dit met concrete acties
- Ze stellen een casusregisseur aan die de uitvoering van het plan bewaakt en opvolgt
- Veiligheid van alle gezinsleden is in elke stap een prioriteit.

Bereikte regio's van KIFG:

- ✓ Sinds december 2017 melden de 8 betrokken diensten uit politiezones Gent, Dendermonde, en Vlaamse Ardennen (Oudenaarde, Kluisbergen, Kruishoutem, Wortegem-Petegem, Zingem) al gezinnen aan.
- ✓ Vanaf najaar 2018 traden de 8 vermelde organisaties uit politiezones Meetjesland-Centrum (Eeklo, Kaprijke, Sint-Laureins), Sint-Niklaas en Geraardsbergen-Lierde toe tot de ketenaanpak IFG.
- ✓ In het voorjaar 2019 krijgen de organisaties uit politiezones Deinze-Zulte-Lievegem, Ninove en Ronse de kans om aan te sluiten.

Geleidelijk aan zullen alle 60 gemeenten in Oost-Vlaanderen de expertise van de ketenaanpak kunnen gebruiken om complex en aanslepend IFG te stoppen.

Prijs

De samenwerking tussen Ninove en KIFG is gratis.

Voorstel:

Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst tussen Ninove en Ketaanaanpak intra familiaal geweld.

Ontwerpbeslissing

Motivering

Juridische gronden

Gelet op de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn en latere aanvullingen;

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017

Feiten en context

Gelet op de vraag tot samenwerken met Ninove door Ketenaanpak Intra familiaal geweld;

Overwegende dat de sociale dienst sinds enkele jaren meer en meer te maken met complexe, multi-pele problematieken;

Overwegende dat intra familiaal geweld daar regelmatig een onderdeel van is;

Overwegende dat de ketenaanpak intra familiaal (KIFG) geweld, georganiseerd door de Vlaamse overheid, Ninove ondersteuning wil bieden m.b.t. deze problematiek;

Overwegende KIFG een intensieve samenwerking is tussen hulpverleners, politie en parketmagistraten voor complexe en chronische situaties van gezinsgeweld;

Overwegende dit samenwerkingsverband bestaat uit volgende partners: Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW) Oost-Vlaanderen, Agentschap Jongerenwelzijn regio Oost-Vlaanderen, Vertrouwenscentrum Kindermishandeling Oost-Vlaanderen, Centrum Geestelijke Gezondheidszorg, Justitiehuis Gent, Dendermonde en Oudenaarde, Parket Oost-Vlaanderen, stad/OCMW en Politie;

Overwegende dat de coördinatoren van de afdeling Justitiehuisen van het Vlaams departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin deze samenkomsten leiden;

Overwegende dat enkel complexe situaties van gezinsgeweld in aanmerking komen;

Overwegende dat er sprake moet zijn van meervoudige problemen in verschillende levensdomeinen, wat een afgestemde aanpak van welzijns-, gezondheidsactoren, politie en justitie vereist;

Overwegende dat twee keer per maand in het VAC te Gent multidisciplinaire dossierbehandelingstafels worden georganiseerd, waarop de situaties besproken worden door vaste leden van de 8 organisaties;

Overwegende het doel van KIFG bestaat uit geweld in al zijn vormen stoppen, voorkomen dat geweld zich opnieuw herhaalt en de beschermende factoren (alles wat goed gaat in een gezin) te versterken;

Overwegende volgende werkwijze van KIFG:

- Ze brengen alle relevante informatie samen met medeweten van de cliënt
- Vaste medewerkers van de verschillende organisaties brengen hun expertise in

- Ze maken 1 plan van aanpak op voor het hele gezin en dit met concrete acties
- Ze stellen een casusregisseur aan die de uitvoering van het plan bewaakt en opvolgt
- Veiligheid van alle gezinsleden is in elke stap een prioriteit.

Overwegende KIFG reeds samenwerkt met volgende regio's:

- Sinds december 2017: Politiezones Gent, Dendermonde, en Vlaamse Ardennen (Oudenaarde, Kluisbergen, Kruishoutem, Wortegem-Petegem, Zingem)

- Vanaf najaar 2018: Politiezones Meetjesland-Centrum (Eeklo, Kaprijke, Sint-Laureins), Sint-Niklaas en Geraardsbergen-Lierde

- Voorjaar 2019: Politiezones Deinze-Zulte-Lievegem, Ninove en Ronse krijgen de kans om aan te sluiten.

Financiële gevolgen

Er dienen geen kredieten te worden voorzien gezien de dienstverlening gratis is;

Besluit

Enig artikel

Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst tussen Ninove en "Ketenaanpak intra familiaal geweld (IFG)"

3. Sociale dienst - toevoeging van gebruikersovereenkomst aan het huurcontract tussen OCMW Ninove en een ambulante dienst of thuisbegeleidingsdienst in het kader van het project autonoom wonen voor de woning te Edingsesteenweg 6 – 9402 Meerbeke.

Verslag aan de raad

Heden loopt er een samenwerking met vzw Levenslust, gedurende twee jaar, voor een studio te Nieuwstraat 2 A bus 5 – 9402 Meerbeke in het kader van hun project autonoom begeleid wonen. Deze samenwerkingsovereenkomst werd uitgebreid naar alle mogelijke thuisbegeleidingsdiensten, MFC, ... werkzaam op grondgebied Ninove. Deze samenwerkingsovereenkomst werd op de Raad voor maatschappelijk welzijn (dd. 21.11.2018) goedgekeurd.

Door vzw Levenslust werd de vraag gesteld naar uitbreiding. Ook vzw Amon (Raveling) zocht een pand in functie van hun project begeleid wonen voor jongeren. Beide organisaties hebben al een aantal keren samengezeten om hun visie en werkwijze te bespreken. Ze staan beide open om de woning te delen met een andere organisatie.

Op de Raad voor maatschappelijk welzijn (dd. 12.12.2018) werd goedkeuring gegeven om de oude pastorijswoning van de St. Theresiakerk te gebruiken voor project begeleid autonoom wonen en dus te verhuren aan MFC's, thuisbegeleidingsdiensten,... Binnen dit project leven jongeren niet meer in grote groep maar individueel. Dit is een goede voorbereiding op het volledig alleen gaan wonen. De jongeren worden ondertussen intensief begeleid.

De pastorijswoning is gelegen te Klein Brabant 2A – 9402 Meerbeke en omvat 4 slaapkamers, 2 wc's, berging, terras, keuken, living, 2 badkamers. Op de Raad voor maatschappelijk welzijn dd 12.12.2018 werd het ter beschikking stellen van het pand voor begeleid autonoom wonen goedgekeurd.

Er werd toen ook goedkeuring gegeven voor de samenwerkingsovereenkomst tussen OCMW Ninove en een ambulante dienst of thuisbegeleidingsdienst werkzaam in Ninove.

Na contacten met vzw Levenslust en vzw Amon zou er een aanpassing in de samenwerkingsovereenkomst moeten opgenomen worden. Het voorstel is dat er een samenwerkingsovereenkomst en huurovereenkomst wordt afgesloten met thuisbegeleidingsdienst, MFC, MPC,... in plaats van met de jongere rechtstreeks. Deze diensten gaan dan op hun beurt een gebruikersovereenkomst afsluiten met de jongeren.

Via een gebruikersovereenkomst kan er een einde gesteld worden aan het ter beschikking stellen van de woning met de sociale mobiele begeleiding indien de begeleiding door de begeleidingsdienst wordt stopgezet. De begeleidingsdienst kan ook het ter beschikking stellen van het huis onmiddellijk beëindigen indien de jongere zijn verplichtingen en gemaakte afspraken niet nakomt of in geval van klachten van burens.

Via deze gebruikersovereenkomst is er zekerheid dat de nodige begeleiding via de begeleidingsdienst aanwezig zal zijn. Indien de jongere dit niet meer wenst, wordt het verblijf in de woning stopgezet.

Voorwaarden:

- Project richt zich op 16-25-jarigen die na een bepaalde periode de instelling moeten verlaten en die hulp en begeleiding nodig hebben in het proces naar zelfstandigheid en alleen wonen.
- De woning wordt verhuurd per slaapkamer aan € 125 en de grote slaapkamer aan € 150.
- OCMW sluit een contract af met leverancier voor water, elektriciteit en gas. De kosten van de nutsvoorzieningen worden betaald door de bewoners via een eerlijke verdeelsleutel. Er wordt een huurovereenkomst opgemaakt met de begeleidingsdienst en hieraan wordt een gebruikersovereenkomst toegevoegd. Indien de gebruikersovereenkomst wordt beëindigd, vervalt de betaalverplichting die opgenomen werd in het huurcontract.
- Opzegtermijn bedraagt 3 maanden (conform de huurwetgeving). Hier kan enkel van afgeweken worden mits bespreking en/of goedkeuring door het Bijzonder Comité Sociale Dienst
- Verhuring aan 4 of max. 5 jongeren uit Ninove of binding met Ninove.
- Proefperiode van 1 jaar – jaarlijkse evaluatie en bijsturing.

- Er moet een externe ambulante dienst betrokken zijn die de begeleiding op zich neemt (MPC, MFC, thuisbegeleidingsdienst,...). Dit kan aangetoond worden via een begeleidingsovereenkomst.
- De screening van de kandidaat gebeurt in onderlinge samenspraak tussen OCMW Ninove en de dienst of organisatie die instaat voor de begeleiding.
- OCMW Ninove voorziet een samenwerkingsovereenkomst waar een ambulante dienst of thuisbegeleidingsdienst werkzaam in Ninove kan op intekenen voor 1 jaar.
- Deze samenwerkingsovereenkomst bestaat uit:
 - o Algemene huurwetgeving (duurtijd, opzegmodaliteiten, bestemming)
 - o Onderlinge taakverdeling (huurder, OCMW en externe dienst)
 - o Algemene bepalingen.

Voorstel:

Toevoeging van gebruikersovereenkomst aan het huurcontract tussen OCMW Ninove en een ambulante dienst of thuisbegeleidingsdienst in het kader van het project autonoom wonen voor de woning te Klein Brabant 2A – 9402 Meerbeke.

Ontwerpbeslissing

Motivering

Juridische gronden

Gelet op de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn en latere aanvullingen;

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 84 - 86;

Gelet op art. 1717 van het burgerlijk wetboek bij de wet van 13/04/1997 waarbij een OCMW kan onderverhuren mits schriftelijke toestemming van de hoofdverhuurder;

Feiten en context

Gelet op de leegstand van het pand 'pastorijwoning' met 4 slaapkamers te Klein Brabant 2A – 9402 Meerbeke in eigendom van Stad Ninove;

Gelet op de expliciete vraag van VZW Levenslust en VZW Amon naar een pand of huisvesting voor hun doelgroep;

Gelet op de raadsbeslissing van 21/11/2018 waar een samenwerkingsovereenkomst werd goedgekeurd tussen OCMW Ninove en een ambulante dienst of thuisbegeleidingsdienst in kader van autonoom begeleid wonen in het pand gelegen te Nieuwstraat 2A bus 2, 9402 Meerbeke;

Gelet op de raadsbeslissing van 12/12/2018 waar een samenwerkingsovereenkomst werd goedgekeurd tussen OCMW Ninove en een ambulante dienst of thuisbegeleidingsdienst in kader van autonoom begeleid wonen in het pand gelegen te Klein Brabant 2A – 9402 Meerbeke;

Overwegende dat het project Autonoom Wonen ervoor kan zorgen dat jongeren na 18 jaar de nodige ondersteuning krijgen om zelfstandig te functioneren in de maatschappij;

Overwegende dat het pand 'pastorijwoning' met 4 slaapkamers te Klein Brabant 2A – 9402 Meerbeke, geschikt is voor autonoom begeleid wonen;

Overwegende dat de stad akkoord gaat om het administratief beheer van het pand 'pastorijwoning' met 4 slaapkamers te Klein Brabant 2A – 9402 Meerbeke, aan het OCMW Ninove over te dragen;

Adviezen

Overwegende dat de dienst het volgende advies verleent: toevoegen van gebruikersovereenkomst aan het huurcontract tussen OCMW Ninove en een ambulante dienst of thuisbegeleidingsdienst in het kader van het project autonoom wonen

Besluit

Enig artikel

Toevoeging van gebruikersovereenkomst aan het huurcontract tussen OCMW Ninove en een ambulante dienst of thuisbegeleidingsdienst in het kader van het project autonoom wonen voor de woning te Klein Brabant 2A – 9402 Meerbeke.

Sociale zaken - Projecten

4. Sociale zaken - goedkeuring van de actualisatie van het investeringsbudget sociaal huis/huis van het kind.

Verslag aan de raad

De bouw van het sociaal huis/huis van het kind kent 2 grote luiken:

- Realisatie van een nieuwbouw sociaal huis/huis van het kind.
- Aanpassing van de technieken in het bestaand gebouw De Cooman naar aanleiding van verstrengde ARAB-normen.

Door de verplichte aanpassingen aan de technieken als gevolg van gewijzigde ARAB-normen, dwingt een actualisatie van het investeringsbudget sociaal huis/huis van het kind zich op.

Actualisatie begroting sociaal huis/huis van het kind op basis van:

- De financiële nota van de investerings- en exploitatiekosten opgesteld door Willem de Laat, expert in vastgoed & gebiedsontwikkeling in dienst van de stad als consulent voor de procesbegeleiding van de ontwikkeling van de OCMW-site geraamd als volgt:

Oppervlaktes			
Bruto: (nieuwbouw deel bestaand gebouw)		1 572	
Buitenruimte			
totale eigen buitenruimte		2 000	
waarvan verhard		1 500	
waarvan groen		500	
Raming			
Investeringskosten			
Totale investeringskosten gebouw	€	3 612 092	
deel verhard (parkeren)	€	226 875	50 parkeerplaatsen
deel groen	€	48 400	
Totale investeringskosten buitenruimte	€	275 275	
Raming			
Investeringskosten			
Investeringskosten OCMW	€	2 922 905	<u>verdeelsleutel</u>
Investeringskosten PWA	€	91 747	40 m ² 2,54%
Investeringskosten Leerpunt	€	597 440	260 m ² 16,54%
Totale investeringskosten gebouw	€	3 612 092	
Raming			
Investeringskosten			
Investeringskosten OCMW	€	3 145 657	<u>verdeelsleutel</u>
Investeringskosten PWA	€	98 739	40 m ² 2,54%
Investeringskosten Leerpunt	€	642 971	260 m ² 16,54%
Totale investeringskosten gebouw + buiten	€	3 887 367	

De uitgeschreven nota dd. 01/10/2014 was mee opgenomen in het dossier 'goedkeuring definitief ontwerp sociaal huis/huis van het kind' goedgekeurd door de OCMW-raad op 9/12/2015 en door het college van burgemeester en schepenen op 15/12/2015 (er is duidelijk naar verwezen in de beslissing en als bijlage toegevoegd bij dossier) (nota bijgevoegd als bijlage bij dit dossier)

- De aanpassing technieken gebouw De Cooman geraamd op een bedrag van 806.000 euro en goedgekeurd op de raad voor maatschappelijk welzijn van 12/12/2018

We vragen de goedkeuring van de aanpassingen van het budget als volgt:

Voor realisatie nieuwbouw:

De aanneming voor het aandeel van het OCMW voor de realisatie van de nieuwbouw werd oorspronkelijk begroot op € 2.922.904,85 ex. BTW.

Oorspronkelijke ruwe raming werd geschat op bruto oppervlakte en bruto m2 prijzen, vandaar het verschil van ongeveer 14%

Investeringskost OCMW gebouw (excl. BTW - excl. prijsherzieningen - excl. inrichting buitenruimte)

	Initiële begroting	Totale begroting
Aanneming		
Vorderingsstaten		1 750 911,80 €
Verrekeningen		438 435,73 €
BUROII erelonen		197 041,28 €
PSI		118 790,91 €
Brandweg		26 638,84 €
	<u>2 922 904,85 €</u>	<u>2 531 818,55 €</u>

Voor aanpassings-/renovatiewerken gebouw de Cooman

Inclusief topkoeling wordt budget voorlopig geraamd op ca. € 1.012.637,75 ex. BTW. Dit is een verschil van ongeveer 29 % t.a.v. de ruwe raming.

De voornaamste redenen hiervoor zijn:

- Optie topkoeling: bijkomende budget van ca. € 90.000 ex. BTW
- Binnen schilderwerken: oppervlakte ca. 30% te laag ingeschat door B2Ai en enkel eenheidsprijs voorzien voor schilderwerken i.p.v. op ruwe betonstructuren wanden en plafonds (oppervlakte is 3600 m² i.p.v. 2500 m)
- Tegelplafond: oppervlakte ca. 60% te laag ingeschat en geen afbraak en afvoer materialen voorzien door B2Ai van oude plafonds (oppervlakte is 886,44 m² i.p.v. 384,75 m²)
- Vloerafwerking: oppervlakte ca. 50% te laag ingeschat en geen afwerkingskost voorzien door B2Ai voor plinten en ondervloer (oppervlakte is 1922,94 m² i.p.v. 1 000 m²)

Totale investering

De totale investering (nieuwbouw +aanpassing technieken en renovatiewerken gebouw De Cooman) exclusief btw, exclusief prijsherzieningen en exclusief buiteninrichting bedraagt:

€ 2.531.818,55 + € 1.012.637,75 = € 3.544 456,3

Motivering

Juridische gronden

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 77 - 78;

Gelet op het decreet van 19 maart 2004 betreffende het lokaal sociaal beleid;

Gelet op het decreet van 13 juli 2012 tot wijziging van het decreet van 19 maart 2004 betreffende het lokaal sociaal beleid;

Gelet op het decreet van 29 november 2013 houdende de organisatie van preventieve gezinsondersteuning;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 28 maart 2014 tot uitvoering van het decreet van 29 november 2013 houdende de organisatie van preventieve gezinsondersteuning;

Gelet op de omzendbrief WVG/2012/03 voor de lokale besturen met de Vlaamse beleidsdoelstellingen inzake Welzijn, Volksgezondheid en Gezin;

Feiten en context

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 26 mei 2011 waarbij het principe werd goedgekeurd om een masterplan op te maken voor de ontwikkeling van de OCMW-site zoals voorgesteld in de studie "Ontwikkelingsstrategie OCMW-site Ninove" van Idea Consult;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 27 december 2011 waarbij de opdracht voor de opmaak van het masterplan werd gegund aan Buro II&Archi+i cvba, J. Jordaensstraat 18A te 1000 Brussel;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 24 januari 2012 waarbij Plus Spatial Investments Belgium, Drukpersstraat 4 te 1000 Brussel werd aangesteld als procescoördinator voor de ontwikkeling van de OCMW-site en omgeving;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 oktober 2012 waarbij SHM Denderstreek werd aangesteld als sociale huisvestingspartner voor de OCMW-site;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 4 februari 2014 om een projectteam voor het Sociaal Huis/Huis van het Kind samen te stellen;

Gelet op de raming van de investerings- en exploitatiekosten sociaal huis/huis van het kind + buitenruimte zoals opgesteld door Willem de Laat op 01 oktober 2014, expert in Vastgoed & Gebiedsontwikkeling, als consultant in dienst van de stad voor de procesbegeleiding van de ontwikkeling van de OCMW-site;

Gelet op de principebeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 3 november 2014 waarbij de locatie voor de realisatie van het Sociaal Huis/Huis van het Kind werd vastgesteld op de site van en aan het gebouw De Cooman, waarbij gesteld werd dat daarom het OCMW als huidige eigenaar van het onroerend goed en niet de stad zou optreden als bouwheer en waarbij beslist werd een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten met SHM De Denderstreek voor de realisatie van het Sociaal Huis/Huis van het Kind samen met sociale appartementen op de site van en aan het gebouw De Cooman;

Gelet op de meerjarenplanwijzigingen 2014-2019/1 en 2014-2019/2 van de stad Ninove zoals goedgekeurd op de gemeenteraad van 30 december 2014;

Gelet op de aanpassing van het meerjarenplan 2014-2019 van het OCMW voor het jaar 2015 waar binnen het actieplan 2.1.1 het volgende opgenomen werd: op het moment dat er een definitieve beslissing is dat het project door het OCMW gerealiseerd wordt, zullen de kredieten (investerings- en exploitatiekosten) opgenomen worden bij de eerstvolgende wijziging van de meerjarenplanning. De kosten voor de ontwikkeling van het sociaal huis voor het jaar 2015 worden gedragen door de stad;

Gelet op de goedkeuring door de OCMW-raad van 21/10/2015 en kennisname door de gemeenteraad op 26/11/2015 van de budgetwijziging 2015/1 waarbij op enveloppe Sociaal Huis – BI 09091 AR 221007, AP 2-1-1, A 2-1-1-1 2 700 000 euro werd ingeschreven

Gelet op de samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie van een "Sociaal Huis/Huis van het Kind" te Ninove tussen stad Ninove, OCMW Ninove, SHM Denderstreek en Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost Vlaanderen goedgekeurd door de OCMW-raad op 22/04/2015 en de gemeenteraad op 23/04/2015;

Gelet op de goedkeuring van het definitief ontwerp sociaal huis/huis van het kind door de OCMW-raad op 09/12/2015 en het college van Burgemeester en schepenen op 15/12/2015

Gelet op de goedkeuring door de OCMW-raad van 21 juni 2017 van de ontwerp-basisakte sociaal huis-huis van het kind;

Gelet op de goedkeuring door de OCMW-raad van 18 augustus 2017 van de aanvullingen en aanpassingen aan de ontwerp-basisakte sociaal huis-huis van het kind, van de verkoopakte tussen het OCMW Ninove en het Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost-Vlaanderen voor 74.100 euro, van de verkoopakte tussen het OCMW Ninove en PWA Ninove voor de prijs van 11.400 euro en van de verkoopakte tussen het OCMW Ninove en Denderstreek voor de prijs van 300.000 euro;

Gelet dat deze aktes allemaal verleden zijn bij notaris van Sinay op datum van 03 oktober 2017

Gelet op de goedkeuring door de OCMW-raad van 21/11/2018 en kennisname door de gemeenteraad op 13/12/2018 van het budget 2019;

Gelet op de goedkeuring door de OCMW-raad van 12/12/2018 van de uitbreiding van de oorspronkelijke opdracht, zijnde in functie van het bouwen van een sociaal huis, het uitvoeren van technische werken aan het bestaande gebouw De Cooman' in het kader van heroriëntering van het gebouw en van een optimale aansluiting op de aangrenzende nieuwbouw en om te voldoen aan de ARAB-normen;

Gelet op de goedgekeurde verhoging van het investeringsbudget met 806 000 euro, op de investeringsenveloppe sociaal huis, algemene rekeningen 221007 van het beleidsitem 09091 en de actie 2-1-1-1 het OCMW voorziet in de bouw van een Sociaal Huis op de OCMW-site;

Overwegende dat de samenwerkingsovereenkomst uitvoering geeft aan het meerjarenplan van de stad en het OCMW;

Overwegende dat de voorziene bestemming ook in overeenstemming is met het huidige gewestplan en het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan – Kleinstedelijk Gebied Ninove;

Overwegende dat het gezamenlijk project zal worden gerealiseerd, enerzijds op de grond, gelegen Burchtstraat 50 te 9400 Ninove, en gekadastraerd Ninove 2^{de} afdeling sectie B nr. 1081H/deel en anderzijds op het gelijkvloers en de eerste verdieping van het bestaande gebouw De Cooman, gelegen Burchtstraat 50 te 9400 Ninove, en gekadastraerd Ninove 2^{de} afdeling sectie B nr. 1077G, die momenteel eigendom zijn van OCMW Ninove;

Overwegende dat de ontsluiting van het project zal gebeuren via het bestaande gebouw De Cooman en via de grond, gelegen Burchtstraat 46 te 9400 Ninove, en gekadastraerd Ninove 2^{de} afdeling sectie B nr. 1088R/deel, die momenteel eigendom van stad Ninove is en waarop hiervoor al een erfdiensbaarheid van doorgang werd gevestigd bij de ruil met het OCMW in 2010;

Overwegende dat tevens wordt voorgesteld om een voorkeepsrecht te vestigen op de betrokken onroerende goederen in die zin dat indien één van de partijen haar onroerend goed geheel of gedeeltelijk zou willen verkopen, zij onderling een recht van voorkeepsrecht hebben, waarbij OCMW Ninove steeds als eerste dit voorkeepsrecht zou kunnen uitoefenen;

Overwegende dat SHM Denderstreek, overeenkomstig artikel 38 van de wet van 15 juni 2006 betreffende de overheidsopdrachten, en sommige opdrachten van werken, leveringen en diensten, door stad Ninove, OCMW Ninove en Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost-Vlaanderen zal worden aangeduid om in hun gemeenschappelijke naam op te treden bij de voorbereiding, de gunning en de uitvoering van de bouwwerken;

Overwegende dat door deze volmacht SHM Denderstreek zowel precontractueel (toewijzing) als contractueel (uitvoering) als enige opdrachtgever, en als enig aanspreekpunt voor de kandidaat-inschrijvers, de architect en de uiteindelijke aannemer fungeert;

Overwegende dat de infrastructuur, die zal worden aangelegd met subsidies van het Vlaamse Gewest, door Denderstreek gratis aan de stad zal worden overgedragen voor de inlijving bij het openbaar domein;

Overwegende dat Denderstreek voor de projectcoördinatie geen vergoeding zal aanrekenen aan de andere partijen;

Overwegende dat iedere partij zelf zal instaan voor de correcte betaling van zijn aandeel aan de uitvoerder van de bouwwerken, evenals voor de betaling van andere specifieke kosten zoals aansluitingen op de nutsvoorzieningen;

Overwegende dat de verdeelsleutels aandelen van de bouwwerken vastgesteld zijn op basis van de oppervlakte, zijnde:

Leerpunt	260 m ²	16,54%
PWA	40 m ²	2,54%
OCMW	1 272 m ²	80,92%
Totale opp. gebouw	1 572 m²	100,00%

Overwegende dat na voltooiing van het bouwproject, iedere partij zal instaan voor het beheer, het onderhoud en de vernieuwing van zijn respectief aandeel in het bouwproject;

Financiële gevolgen

Gelet dat de realisatie van de bouw van het sociaal huis/huis van het kind op datum van 29/04/2019 de volgende financiële balans kent:

Investeringskost OCMW gebouw (excl. BTW - excl. prijsherzieningen - excl. inrichting buitenruimte)

	Initiële begroting	Totale begroting
<u>Aanneming</u>		
Vorderingsstaten		1 750 911,80 €
Verrekeningen		438 435,73 €
BUROII erelonen		197 041,28 €
PSI		118 790,91 €
Brandweg		26 638,84 €
	<u>2 922 904,85 €</u>	<u>2 531 818,55 €</u>
<u>Andere</u>		
Aanpassingswerken bestaand gebouw	<u>720 452,36 €</u>	<u>1 012 637,75 €</u>
TOTAAL	3 643 357,21 €	3 544 456,31 €

Voldoende kredieten zullen voorzien worden bij budgetherziening op investeringsenveloppe SOCIAAL HUIS BI 09091 AR 221007, AP 2-1-1, A 2-1-1-1 Het OCMW voorziet in de bouw van een sociaal huis op de OCMW-site en brengt er in eerste instantie in overleg met de stad de volgende diensten onder: sociaal huis en huis van het kind.

Adviezen

Gelet op het visum van de financieel directeur dat wordt verleend;

Besluit

Artikel 1

Het geactualiseerde aandeel van het OCMW Ninove, exclusief BTW en exclusief prijsherzelingen, wordt als volgt goedgekeurd

Investeringskost OCMW gebouw (excl. BTW - excl. prijsherzelingen - excl. inrichting buitenruimte)

	Initiële begroting	Totale begroting
<u>Aanneming</u>		
Vorderingsstaten		1 750 911,80 €
Verrekeningen		438 435,73 €
BUROII erelonen		197 041,28 €
PSI		118 790,91 €
Brandweg		26 638,84 €
	<u>2 922 904,85 €</u>	<u>2 531 818,55 €</u>
<u>Andere</u>		
Aanpassingswerken bestaand gebouw	<u>720 452,36 €</u>	<u>1 012 637,75 €</u>
TOTAAL	3 643 357,21 €	3 544 456,31 €

Artikel 2

Het totaalbedrag wordt voorzien op investeringsenveloppe SOCIAAL HUIS BI 09091 AR 221007, AP 2-1-1, A 2-1-1-1 Het OCMW voorziet in de bouw van een sociaal huis op de OCMW-site en brengt er in eerste instantie in overleg met de stad de volgende diensten onder: sociaal huis en huis van het kind.

Artikel 3

Een kopie van deze beslissing wordt overgemaakt aan de financiële dienst.