

GR20150423 Punt 2.

Logistiek/patrimoniumbeheer - realisatie Sociaal Huis/Huis van het Kind - goedkeuring samenwerkingsovereenkomst (datum van publicatie 12/05/2015)

Gelet op de bepalingen van het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen;

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

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 beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van 29 juli 2014 om een aanvraag tot erkenning en subsidiëring bij Kind en Gezin in te dienen voor een Huis van het Kind in Ninove;

Gelet op het besluit van de administrateur-generaal van Kind en Gezin om het Huis van het Kind Ninove voor onbepaalde duur te erkennen en te subsidiëren, in 2015 voor een bedrag van 12.813,77 euro

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

Gelet op het budget 2015 van de stad Ninove zoals goedgekeurd op de gemeenteraad van 30 december 2014;

Gelet op de meerjarenplanning 2014-2019 – aanpassing voor het jaar 2015 van OCMW Ninove zoals goedgekeurd op de OCMW-raad van 26 november 2014;

Gelet op het budget 2015 van de OCMW Ninove zoals goedgekeurd op de OCMW-raad van 26 november 2014;

Gelet op de beheersovereenkomst voor de samenwerking tussen de stad en het OCMW zoals goedgekeurd op de OCMW-raad van 26 november 2014 en op de gemeenteraad van 30 december 2014;

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 Il&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 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;

Overwegende dat de oprichting van een Sociaal Huis/Huis van het Kind als prioritaire beleidsdoelstelling 5/9 werd opgenomen in het meerjarenplan van de stad Ninove;

Overwegende dat de oprichting van een Sociaal Huis/Huis van het Kind als actieplan 2.1.1 werd opgenomen in het meerjarenplan van het OCMW Ninove;

Overwegende dat de stad Ninove volgende diensten wenst onder te brengen in het Sociaal Huis/Huis van het Kind:

- de dienst sociale zaken
- de integratieambtenaar
- de schoolopbouwwerker
- de deskundige ontwikkelingssamenwerking
- de deskundige alternatieve werkstraffen
- het loket kinderopvang
- het loket huisvesting;

Overwegende dat OCMW Ninove volgende diensten wenst onder te brengen in het Sociaal Huis/Huis van het Kind:

- de sociale dienst, inclusief budgetbegeleiding en arbeidstrajectbegeleiding
- de beleidsmedewerkers van het OCMW: projectmedewerker gelijke kansen en armoedebestrijding, projectmedewerker kinderarmoede, projectmedewerker sociale zaken
- onthaal van het sociaal huis;

Overwegende dat het Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost-Vlaanderen zijn Ninoofse vestiging wenst onder te brengen in het Sociaal Huis/Huis van het Kind;

Overwegende dat het Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost-Vlaanderen mee bouwheer wenst te zijn met het

oog op het bekomen van subsidies van AGIO's;

Overwegende dat het Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost-Vlaanderen voorrang kan krijgen op de wachtlijst voor subsidies bij AGIO's indien er een substantiële samenwerking wordt uitgebouwd met de stad of het OCMW;

Overwegende dat volgende actoren bevestigd hebben zich graag fysiek te huisvesten in het Sociaal Huis/Huis van het Kind:

- PWA – dienstenbedrijf Ninove
- vzw Thuishulp (consultatiebureau)
- Landelijke Kinderopvang (dienst voor onthaalouders)
- Regiohuis Kind & Gezin
- Inburgering;

Overwegende dat deze partners hetzij een deel zullen kopen, hetzij een deel zullen huren aan kostendekkende voorwaarden (m.a.w. zonder dat het OCMW of de stad hier winst opmaken);

Overwegende dat onder meer volgende actoren zullen samenwerken met het Sociaal Huis/Huis van het Kind, zonder er fysiek gehuisvest te worden:

- CAW
- Teledienst;

Overwegende dat verschillende andere instanties zitdagen zullen houden in het Sociaal Huis/Huis van het Kind, waaronder de Rijksdienst voor Pensioenen, EFREM, de directie-generaal personen met een handicap, de VDAB en het Huis van het Nederlands;

Gelet op het programma van eisen en de ruimtabel zoals opgesteld door het projectteam voor het Sociaal Huis/Huis van het Kind;

Overwegende dat voor de realisatie van het Sociaal Huis/Huis van het Kind een samenwerkingsovereenkomst zal worden afgesloten tussen de stad, het OCMW, het Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost-Vlaanderen en de SHM Denderstreek, waarbij de SHM Denderstreek in opdracht van de andere partners als bouwheer zal optreden voor:

- sociale appartementen voor SHM Denderstreek, te realiseren op de tweede en derde verdieping van een

nieuwbouw aansluitend bij het huidige gebouw De Cooman

- een Sociaal Huis/Huis van het Kind voor stad Ninove en OCMW Ninove, inclusief aansluitende projecten binnen de sociale sector van sociale actoren, te realiseren op het gelijkvloers en de eerste verdieping van de nieuwbouw en het gelijkvloers en de eerste verdieping van het bestaande gebouw De Cooman
- klaslokalen en bureauruimte voor Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost-Vlaanderen, te realiseren binnen het volume op het gelijkvloers en de eerste verdieping van de nieuwbouw en het gelijkvloers en de eerste verdieping van het bestaande gebouw De Cooman;

Overwegende dat het de bedoeling is om de kelder, het gelijkvloers en de eerste verdieping van het huidige gebouw De Cooman beperkt herin te richten en dit gebouw uit te breiden met een naastliggend volume met als indicatieve afmetingen 10 meter breedte op 52 meter lengte, bestaande uit een gelijkvloers, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, eventueel aangevuld met een kelderverdieping;

Overwegende dat dit in overeenstemming is met het in opmaak zijnde masterplan OCMW-site Ninove;

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 voor de realisatie van de sociale appartementen volgende onroerende transacties dienen te gebeuren:

- aankoop door SHM Denderstreek van nog nader te bepalen 1000sten van het perceel Burchtstraat 50, en gekadastraerd Ninove 2e afdeling sectie B nr. 1081H/deel
- aankoop door Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost-Vlaanderen van nog nader te bepalen 1000sten van het perceel Burchtstraat 50, en gekadastraerd Ninove 2e afdeling sectie B nr. 1081H/deel en/of nog nader te bepalen 1000sten van het gebouw De Cooman, gelegen Burchtstraat 50 te 9400 Ninove, en gekadastraerd Ninove 2de afdeling sectie B nr. 1077G;

Overwegende dat een basisakte zal dienen te worden opgemaakt door een notaris waarin iedere partner zijn aandeel in de grond en / of het bestaande gebouw en de toekomstige parameters (1000^{sten}) voor verrekening van de gemeenschappelijke kosten worden vastgesteld;

Overwegende dat OCMW Ninove het bestaande opstalrecht met betrekking tot een deel van het perceel Burchtstraat 50, gekadastraerd Ninove 2e afdeling sectie B nr. 1081H/deel, toegekend aan Serviceflats Invest, zal beëindigen en de benodigde aandelen in de grond ten behoeve van SHM Denderstreek en de grond en/of het gebouw ten behoeve van Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost-Vlaanderen, aan de prijs vastgesteld op basis van een schattingsverslag, te verkopen aan SHM Denderstreek en Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost-Vlaanderen;

Gelet op het voorstel om gemeenschappelijk de benodigde parkeerfaciliteiten voor het nieuwe complex te realiseren, zoals voorzien in het in opmaak zijnde masterplan "OCMW-site";

Overwegende dat de parkeerfaciliteiten tegen kostprijs ter beschikking zullen worden gesteld aan de partijen;

Overwegende dat tevens wordt voorgesteld om een voorkooprecht 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 voorkoop hebben, waarbij OCMW Ninove steeds als eerste dit voorkooprecht 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 na voltooiing van het bouwproject, iedere partij zal instaan voor het beheer, het onderhoud en de vernieuwing van zijn respectief aandeel in het bouwproject;

Overwegende dat stad Ninove, OCMW Ninove en Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost-Vlaanderen een samenwerkingsovereenkomst zullen uitwerken om Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost-Vlaanderen toe te laten voorrang te krijgen op de wachtlijst voor infrastructuursubsidies zoals voorzien in de op dit moment geldende procedures van AGION;

Overwegende dat de financiële inbreng van de stad Ninove in het bouwproject beperkt blijft tot:

- het realiseren van een performante dataverbinding tussen de administratieve gebouwen van de stad en het OCMW van Ninove in het centrum van Ninove
- het toekennen van de nodige zakelijke rechten om de ontsluiting van het nieuwe complex te laten verlopen via haar eigendom gelegen Burchtstraat 46 te 9400 Ninove, gekadastreerd Ninove 2de afdeling sectie B nr. 1088R/deel
- het betalen van alle kosten op basis van de artikelen 11, 12 en 13 van de ontwerp-samenwerkingsovereenkomst die normaal ten laste van het OCMW zouden vallen voor het budgetjaar 2015;

Overwegende dat het OCMW van Ninove vanaf 2016 alle kosten zal dragen die op basis van de ontwerp-samenwerkingsovereenkomst normaal ten laste van de stad zouden vallen;

Gelet op het ontwerp van samenwerkingsovereenkomst;

Overwegende dat deze samenwerkingsovereenkomst uitvoering geeft aan de meerjarenplan van de stad en het OCMW en aan de beheersovereenkomst voor de samenwerking tussen de stad en het OCMW;

Gelet op de raming van de investerings- en exploitatiekosten zoals opgesteld door Willem de Laat, expert in Vastgoed & Gebiedsontwikkeling, als consultant in dienst van de stad voor de procesbegeleiding van de

ontwikkeling van de OCMW-site;

Overwegende dat er voldoende kredieten voorzien zijn in het meerjarenplan 2014-2019, transactie 2015, investeringsenvelop PDB2014/002 "Oprichting van een sociaal huis" op de algemene rekening 222007 van het beleidsitem 090900, en de actie 5/9/1/7 "Uittekenen van het ontwerp";

gelet op het visum van de financieel beheerder dat wordt verleend;

Beslist,

met 28 ja-stemmen (Dirk Vanderpoorten, Michel Casteur, Katie Coppens, Veerle Cosyns, Tania De Jonge, Henri Evenepoel, Wouter Vande Winkel, Paul De Schepper, Marc Torrekens, Lieven Meert, Freddy Van Eeckhout, Jacques Timmermans, Jannick Violon, Guy D'haeseleer, Octaaf Van Ongeval, Corinne Vanbelle, Ilse Malfroot, Alain Triest, Stijn Vermassen, Stania Van Loo, Femke D'Hondt, Marc Plancke, Veerle Vanderpoorten, Gerd Rassaerts, Levi Verberckmoes, Misja De Ridder, Hedwig Steenhout, Bruno Van Der Haeghen)

5 onthoudingen (Rudy Corijn, Antoine Van Melkebeek, Joost Arents, Maria Keymolen, Kurt Van Den Driessche)

Artikel 1

Het ontwerp van samenwerkingsovereenkomst wordt goedgekeurd voor de realisatie van het Sociaal Huis/Huis van het Kind tussen de stad, het OCMW, het Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost-Vlaanderen en de SHM Denderstreek, waarbij de SHM Denderstreek in opdracht van de andere partners als bouwheer zal optreden voor:

- sociale appartementen voor SHM Denderstreek, te realiseren op de tweede en derde verdieping van een nieuwbouw aansluitend bij het huidige gebouw De Cooman
- een Sociaal Huis/Huis van het Kind voor stad Ninove en OCMW Ninove, inclusief aansluitende projecten binnen de sociale sector van sociale actoren, te realiseren op het gelijkvloers en de eerste verdieping van de nieuwbouw en het gelijkvloers en de eerste verdieping van het bestaande gebouw De Cooman
- klaslokalen en bureauruimte voor Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost-Vlaanderen, te realiseren

binnen het volume op het gelijkvloers en de eerste verdieping van de nieuwbouw en het gelijkvloers en de eerste verdieping van het bestaande gebouw De Cooman.

Artikel 2

Er wordt een bijkomende samenwerkingsovereenkomst met Centrum voor Basiseducatie Zuid-Oost-Vlaanderen uitgewerkt om zo in aanmerking te komen voor subsidies van AGIO.

Artikel 3

Het college van burgemeester en schepenen wordt gemachtigd om een notaris aan te stellen voor de juridische uitwerking van de zakelijke rechten.

Artikel 4

De voorzitter van de gemeenteraad en de stadssecretaris worden gemachtigd om namens de stad de samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

Contact informatie

- **Secretariaat**

stadhuis

Centrumlaan 100
9400 Ninove

- o T 054 31 32 93
- o secretariaat@ninove.be

Openingsuren

Vandaag gesloten
Morgen open van 09:00 tot 12:00

[Alle informatie](#)

