

**NOTULEN RAAD 13/10/2015**

**Aanvang:** 20:00 uur  
**Aanwezig:** Marie-Rose Harnie: voorzitter;  
Freddy Busselot, Carine De Cock, Leen Destoop, Valerie Hamelryck,  
Jeroen Hofmans, Rogier Lindemans, Nicky Van Acker, Sven Pletincx,  
Robert Vandenbranden: raadsleden;  
Jan De Winne: secretaris  
**Verontschuldigd:** Dirk Pieters: burgemeester  
**Afwezig:** Kjell Bosmans: raadslid

**OPENBARE ZITTING**

**Ondersteunende afdelingen**

**2. FADI Sociaal huis termijnen meerwerken.**

De Raad,

Aanleiding en doel:

**Wijze van gunnen:** algemene offerteaanvraag

**Raming van de opdracht:**

- Bouwbudget: 5.369.271,17 € (excl. 21 % btw)
- Promotieopdracht BF: 483.000 € / jaarlijkse aflossing over een looptijd van 20 jaar

**Bedrag van de opdracht:**

- Bouwbudget: 6.000.0000 € (excl. 21 % btw)
- Promotieopdracht BF: € 6.459.585 (incl. btw) bij de voorlopige oplevering + € 800.415 (incl. btw) gespreid in jaarlijkse schijven over 20 jaar vanaf de voorlopige oplevering.

**Duur van de opdracht:** eenmalig :uitvoeringstermijn van 630 kalenderdagen voor de bouwwerkzaamheden vanaf de verzending van de kennisgeving van de goedkeuring van de offerte aan de opdrachtnemer + 20 jaar financiering vanaf voorlopige oplevering.

De overheidsopdracht "Promotieovereenkomst Sociaal Huis OCMW Halle" werd op 11 juni 2013 door de Raad gegund aan de TV Cordeel nv, bestaande uit Cordeel Zetel Hoeselt nv (3730 Hoeselt, Industrielaan 18) en Cordeel Zetel Temse nv (9140 Temse, Eurolaan 7) voor:

- de aannemingsom van € 6.000.000 (excl. btw) en wat de financiering betreft met een marge in plus of min op de financiering van 265 uitgedrukt in basispunten (= 0,01 %).
- de uitvoeringstermijn van 630 kalenderdagen te rekenen vanaf de dag van de verzending van de kennisgeving van de goedkeuring van de offerte aan de opdrachtnemer.

Tevens werd beslist dat de opdrachtgevende overheid lopende de uitvoering van de opdracht zal bepalen voor welk bedrag zij beroep doet op het financieringsvoorstel (en welk bedrag zij

## NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015

met eigen middelen zal betalen) en in welke mate zij gebruik zal maken van de aangeboden Aanvullende Diensten.

De uitvoeringstermijn van 630 kalenderdagen werd aangevat op 23 september 2013 en liep tot 15 juni 2015. Daarnaast werden een aantal meer-en bijwerken uitgevoerd omwille van onvoorziene omstandigheden bij aanvang van het project.

Aan de raad wordt vandaag het overzicht van bij en meerwerken voorgelegd ter goedkeuring, evenals een voorstel ter compensatie van de termijnoverschrijding.

### Juridische gronden:

Het decreet betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. Het Gemeentedecreet, in het bijzonder artikel 2, 42 en 43.

De wet van 24 december 1993 op de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, zoals tot op heden gewijzigd.

Het KB van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken, zoals tot op heden gewijzigd.

Het KB van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken, zoals tot op heden gewijzigd.

De omzendbrief Agentschap Binnenlands Bestuur 2008/09 ivm de financiering met projectbeheer – promotieopdracht van werken.

De overige wetgeving zoals opgenomen in het bestek onder overige wetgeving en normen.

In het bijzonder : artikel 7 en 8 van het KB van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken (AUR).

### Advies en motivering:

De meest recente werfplanning geeft een einddatum der werken op 04/01/2016. Dit wil zeggen dat ook rekening houdend met eventuele termijnsverlengingen omwille van meerwerken er voor het OCMW een mogelijkheid bestaat om de voorziene boeteformule van het bestek te laten gelden.

Naar aanleiding van de overschrijding van de uitvoeringstermijn ging de firma Cordeel (uitvoerder Peremans) met het OCMW in overleg op 14/09/2015. Dit overleg resulteerde in volgend voorstel van de firma Cordeel:

- Rondgang op de werf (vooroplevering, geen voorlopige oplevering) tegen einde 2015
- Gebouw kan in gebruik genomen worden door OCMW op 15/02/2016. De periode van begin 2016 tot 15/2/2016 wordt gebruikt om zoveel mogelijk punten van de vooroplevering weg te werken zodat de oplevering geen lange lijst opmerkingen bevat
- Het nominale bedrag zijnde 6.000.000 euro (excl. BTW) is betaalbaar bij voorlopige oplevering (15/02/2016) , te vermeerderen met BTW. Dit volledige bedrag zal betaald worden met eigen middelen door het OCMW, zonder dat er gebruik gemaakt wordt van de destijds voorziene mogelijkheid in het bestek om een deel van dit bedrag te financieren.
- Het bedrag van de verrekeningen is momenteel 144.000 euro (excl. BTW) zie detail in bijlage. Dit bedrag (ervan uitgaande dat er geen bijkomende werken gevraagd zullen worden door het OCMW, des gevallend te verhogen met het bedrag van deze bijkomende meerwerken en BTW) te vermeerderen met BTW is te betalen bij

## NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015

voorlopige oplevering (15/02/2016), bijkomend op het onder het derde punt vermelde nominale bedrag.

- Er wordt door het OCMW geen boete/schadevergoeding geëist voor het uitlopen van de termijn tot 15 februari 2016

De toegevoegde lijst van meerwerken geeft een totaliteit weer van 178.208,31 € - 151 dagen gevraagde termijnsverlenging. Na onderhandelingen werd dit gebracht op 144.000,- € dat wij verschuldigd zijn, mits acceptatie uitvoering beton technische kelder (de afgewerkte zijde werd per vergissing langs binnenzijde geplaatst.) Cordeel/Peremans doet hier aldus een inspanning van 34.208,31 €. De toegekende termijn werd gereduceerd naar 130 kalenderdagen, dit geeft normaliter een einddatum der werken op 23/10/2015.

Peremans haalt de complexiteit van het project aan als reden voor de vertraging bij uitvoering. De ruwbouw is hierdoor trager gerealiseerd dan vooropgesteld. Met specifiek de onderaannemer dakwerken is er een conflict gerezen waardoor deze de planning onvoldoende heeft aangehouden.

Als motivering voor aanvaarding van huidig voorstel kan worden overwogen dat het wegvallen van de kostprijs van de financiering op termijn een belangrijk financieel voordeel betekent en dit bijkomend aan de tegemoetkoming die Cordeel/Peremans doet inzake de meerwerken.

Daarnaast moet er pragmatisch worden gesteld dat ook in huidige werffase er voldoende tijd moet zijn om alle onderaannemers betrokken bij de afwerking van het gebouw hun gedeelte volgens de regels van het vak te laten afwerken en haastwerk en bijhorende fouten te voorkomen.

Als streefdatum voor afwerking van de werf wordt 18/12/2015 vooropgesteld. Het afregelen van de installaties en wegwerken van diverse afwerkingsdetails volgt dan tot 15/02/2016, dag van de voorlopige oplevering van het gebouw.

Indien er geen voorlopige oplevering kan worden gehouden op 15/02/2016 begint de boeteformule opnieuw te lopen en dit vanaf 23/10/2015 – dus na inachtnaam van de 130 kalenderdagen welke bijkomend werden toegekend omwille van meerwerken.

### Financieel advies en visum:

Niet van toepassing

### Beraadslaging:

### Stemming:

Het punt werd goedgekeurd bij eenparigheid van stemmen

### Besluit:

Art 1. De Raad stemt hierbij in met voorstel van de firma Cordeel inzake meerwerken en uitvoeringstermijn.

De meerwerken worden hierbij definitief vastgelegd op 144.000,-€ - de termijnsverlenging op 130 kalenderdagen.

## NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015

- Rondgang op de werf (vooroplevering, geen voorlopige oplevering) tegen einde 2015
- Het nominale bedrag zijnde 6.000.000 euro (excl. BTW) is betaalbaar bij voorlopige oplevering (15/02/2016) , te vermeerderen met BTW. Dit volledige bedrag zal betaald worden met eigen middelen door het OCMW, zonder dat er gebruik gemaakt wordt van de destijds voorziene mogelijkheid in het bestek om een deel van dit bedrag te financieren.
- Het bedrag van de verrekeningen is 144.000 euro (excl. BTW) zie detail in bijlage. Dit bedrag (ervan uitgaande dat er geen bijkomende werken gevraagd zullen worden door het OCMW, des gevallend te verhogen met het bedrag van deze bijkomende meerwerken en BTW) te vermeerderen met BTW is te betalen bij voorlopige oplevering (15/02/2016), bijkomend op het onder het derde punt vermelde nominale bedrag.
- Er wordt door het OCMW geen boete/schadevergoeding geëist voor het uitlopen van de termijn tot 15 februari 2016.
- Indien er geen voorlopige oplevering kan worden gehouden op 15/02/2016 begint de boeteformule opnieuw te lopen en dit vanaf 23/10/2015.

### 3. Q      **Bouw assistentiewoningen.**

De Raad,

#### Aanleiding en doel:

Het OCMW Halle streeft ernaar om de inwoners van Halle de mogelijkheid te bieden om een zo kwalitatief mogelijk leven te leiden.

Om te komen tot een kwalitatief leven voor elke Halse burger, wil het OCMW zorg op maat aanbieden.

In de meerjarenplanning 2014-2019 – herziening 1 (pg 7 – pg 10) werd onder het beleidsdomein “Kwalitatief leven bevorderen” de prioritaire doelstelling 2-1 opgenomen, met name:

“Het OCMW Halle wil een woonzorgketen creëren die antwoord biedt op de stijgende hulpvraag inzake zorg met specifieke aandacht voor de financiële gezondheid van de organisatie.

Het leveren van naadloze zorg is hier onlosmakelijk mee verbonden. Hiermee bedoelen we dat een cliënt zonder problemen kan doervloeien van het ontvangen van enkel thuiszorg, naar een assistentiewoning en vervolgens naar een kamer in het woonzorgcentrum. Tevens houdt de naadloze zorg in dat ook cliënten van het Departement Welzijn kunnen doorstromen naar het Departement Woonzorg, en omgekeerd. Hierbij is het heel belangrijk dat er *voldoende aanbod* is. Eveneens spelen

## NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015

*vrijwilligers* en *mantelzorgers* hier een beduidende rol in, zonder hen zou bepaalde dienstverlening onmogelijk worden. In deze naadloze zorg zijn de *wachtlijsten* vaak een heikel punt. Hierdoor verloopt de zorg namelijk niet altijd zonder obstakels, wat een vloeiende doorstroom bemoeilijkt. Op termijn wil het OCMW Halle werk maken van het ontwikkelen van een *woonzorgzone*. Dit is een deelgebied waarin optimale voorwaarden worden gecreëerd voor het wonen met zorg, in de ruime zin van het woord. Hierin wordt de ondersteuning van de mens centraal geplaatst, zodat eenieder in zijn onmiddellijke nabijheid op de nodige diensten en voorzieningen beroep kan doen”.

Deze prioritaire doelstelling tracht het OCMW Halle te bereiken door ondermeer het actieplan 2-1-3: “Het OCMW Halle benut optimaal de bestaande woonzorgcampus” waaraan de actie 2-1-3-5 gekoppeld werd, nl. “Bouwen van nieuwe assistentiewoningen” met als realisatietermijn 2018 – 2019.

Een eerste schatting van middelen die noodzakelijk zijn om dit actieplan te realiseren werden tevens opgenomen in de meerjarenplanning, nl. 2,5 miljoen euro in 2018 en 2,5 miljoen euro in 2019.

Op de site van het OCMW Halle, net achter het gebouw van de assistentiewoningen Van Koekenbeek en langsheen de Jean Jacminstraat, is er een bebouwbaar perceel aanwezig. Op basis van een vooronderzoek en rekening houdende met de bouwvoorschriften kan dit perceel de mogelijkheid bieden voor de bouw van 27 assistentiewoningen.

Daarnaast kan een overkapte verbinding gerealiseerd worden met enerzijds de assistentiewoningen “Van Koekenbeek” en anderzijds het woonzorgcentrum “Zonnig Huis”. Hierdoor kan de eerste stap gezet worden tot uitbouw en ontwikkeling van een woonzorgzone.

Gezien het verlies van de bestaande parkeerplaatsen en de toename van toekomstige bewoners willen we een ondergrondse parking voorzien waarin een 50-tal parkeerplaatsen kunnen opgenomen worden.

### Juridische gronden:

De organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn, inclusief latere wijzigingen..

Het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn, inclusief latere wijzigingen.

De wet van 15 juni 2006 op de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en de koninklijke besluiten en andere wetgevingen die overheidsopdrachten regelen.

### Advies en motivering:

**Externe omgevingsanalyse: Welke is de noodzaak om extra assistentiewoningen te bouwen in Halle?**

## NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015

Uit onze externe omgevingsanalyse komen volgende elementen naar voren:

- Op basis van de gemeentelijke profielschets, cijfers van de FOD Economie, een Belfius-studie, een studie en cijfers van de Vlaamse regering en de stadsmonitor Halle kan worden vastgesteld dat de nood aan voorzieningen voor ouderenzorg in Halle de komende jaren nog meer zal stijgen.  
De huidige markt zal nog meer onder druk komen te staan doordat het bevolkingsaantal, het aantal ouderen en de zorggraad zullen stijgen. Dit wordt onder meer bevestigd door de bevolkingspiramide die steeds meer aanzwelt bij de hogere leeftijdscategorieën en de synthetische indicator van de vergrijzing die voor Halle 0,91 bedraagt. Daarenboven wordt er geschat dat het aantal 65-plussers in Halle met 15% à 20% zal toenemen tegen 2024.
- Momenteel is er slechts voor 1 op 6 senioren boven 75 jaar een plaats in erkende assistentiewoningen of woonzorgcentra in Halle. Rekening houdend met het feit dat enerzijds niet alle senioren in dergelijke voorzieningen interesse hebben, maar dat er anderzijds ook senioren zijn die zich inschrijven onder 75 jaar (vanaf 65 jaar), blijkt dat er in Halle wel degelijk een nood is aan meer faciliteiten.
- Naast de flatjes of bedden die door het OCMW van Halle worden aangeboden zijn er nog verschillende andere initiatieven in en rond Halle. Uit de lange wachtlijsten blijkt echter dat deze onvoldoende toereikend zijn voor de grote groep senioren in Halle. Daarnaast staan de voorzieningen van het OCMW Halle ervoor bekend dat er een uitgebreide dienstverlening en veel ondersteuning wordt geboden aan de bewoners. Vele andere assistentiewoningen focussen zich daarentegen voornamelijk op het woonaspect en voorzien veel minder in het zorgaspect.
- In de beide regeerakkoorden, op Federaal en Vlaams vlak, wordt er telkens ook ingezet op het verbeteren van de ouderenzorg en eveneens op het niveau van de Provincie Vlaams-Brabant is dit een belangrijke doelstelling.
- Naast het Federaal, Vlaams en Provinciaal beleidsniveau is er hiervoor tevens een politiek draagvlak in de Stad Halle. In de partijprogramma's wordt er gesproken over onder andere: een sterke dienstverlening voor elke burger, betaalbaar wonen, initiatieven tegen vereenzaming en isolatie, onderzoek naar de uitbreiding van assistentiewoningen, een overkoepelende doorgang tussen het Zonnig Huis en De Pasja, bijbouwen of verbouwen rekening houdend met senioren,... Dit wijst erop dat ook op lokaal vlak de problematiek erkend wordt en er reeds een maatschappelijk draagvlak bestaat.

Er zijn al een aantal privé initiatieven op het vlak van de bouw van assistentiewoningen in Halle. Dit neemt niet weg dat ook het OCMW op dit vlak initiatieven moet nemen zodat er voldoende capaciteit met een degelijk uitgebouwde dienstverlening wordt gecreëerd. Enkel een mix van voorzieningen zal de toekomstige vergrijzing kunnen opvangen.

Verder onderscheidt dit publieke initiatief zich van sommige private spelers door de onmiddellijke verbondenheid tussen deze nieuwe assistentiewoningen enerzijds en het klassieke woonzorgcentrum Zonnig Huis anderzijds.

## NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015

Mensen die zwaar zorg behoevend zijn worden vandaag vrij snel opgevangen in een woonzorgcentrum, maar voor mensen die slechts een lichte zorg behoeven, is de wachtlijst eindeloos lang. We denken dat deze laatste groep mensen vooral een oplossing zal vinden in deze assistentiewoningen, waarbij we enerzijds er naar streven om de bewoners zoveel mogelijk autonomie te laten, doch anderzijds hen de zekerheid kunnen bieden van een nabijgelegen woonzorgcentrum.

In de uitgebreide omgevingsanalyse in bijlage wordt deze conclusie verduidelijkt met enerzijds enkele verklarende cijfers, tabellen en grafieken en anderzijds toepasselijke aspecten uit het Federaal, Vlaams en Provinciaal beleid en de lokale insteek.

### **Interne analyse**

We kiezen voor **erkenning** en kiezen in onze opnamereglementen voor **opname van uitsluitend Halse** inwoners.

#### **1. Een kwalitatieve hoogstaande dienstverlening**

Het OCMW Halle kiest en heeft gekozen in zijn assistentiewoningen voor kwaliteit ten voordele van de Halse bewoner.

Deze kwaliteit resulteert in aanwezigheid van eigen medewerkers 7 op 7 dagen gedurende de dag (7u tot 20u) en gedurende de nacht door permanentie vanuit het Zonnig Huis.

Dit personeel biedt tijdelijk en in samenwerking met de thuiszorgdiensten aan onze bewoners allerlei diensten aan( maaltijden , animatie, cafetaria...), en crisis en overbruggingszorg.

Tevens wordt er dagelijks gezorgd voor een individueel contact met iedere bewoner.( eveneens in combinatie met onze telefoonster)

De aanwezigheid van het dienstencentrum de Pasja in de assistentiewoningen is ideaal en laat onze bewoners toe dagdagelijks te genieten van extra activiteiten en van externe gebruikers van het dienstencentrum. Tevens biedt het de mogelijkheid om extra dienstverleningen (vb pedicure, haarkapster, ...) te gebruiken.

Dit uniek en degelijk samenspel van erkenningsvoorwaarden (zie punt 2), samenwerking van OCMW diensten , aanwezigheid van personeel leiden tot hoogstaande kwaliteit.

#### **2. Erkenning**

Aangezien we kiezen voor hoogstaande kwaliteit en dienstverlening naar onze bewoners kiezen we voor erkenning en zullen deze nieuwe assistentiewoningen voldoen aan de erkenningsvoorwaarden. Ook aan de specifieke infrastructurele minimumeis (tegen 1/1/2034), met name een netto vloeroppervlakte van minimaal 40m<sup>2</sup> per appartement (leefruimte, slaapruiimte en keuken).

#### **3. Bijkomende voordelen** aan het uitbreiden van onze campus met bijkomende assistentiewoningen en onmiddellijke verbondenheid ervan met de andere gebouwen:

- a. Gescheiden koppels door zorgzwaarte ( 1 bewoner in assistentiewoning , 1 bewoner in woonzorgcentrum) kunnen gemakkelijk samenkomen en hun verder leven samen verder zetten

## NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015

- b. De nachtpermanentie van het woonzorgcentrum kan ook voor de nieuwe assistentiewoningen werken . Door de oversteek/verbondenheid wordt de bereikbaarheid eenvoudiger.
  - c. De gemeenschappelijke ruimte en dienstverleningen (ook van ons dienstencentrum) van zowel het Centrum Van Koekenbeek, als het Woonzorgcentrum Zonnig Huis kan worden gebruikt door de nieuwe assistentiewoningen.
  - d. De uitbreiding zal proportioneel geen of nauwelijks uitbreiding van extra personeel veroorzaken.
  - e. De financiering van het woonzorgcentrum is onder druk en leidt tot een bevrozing en zelfs afslanking van het aantal gesubsidieerde rusthuisbedden. Haaks tegenover deze bevrozing staat de nood aan opnames in ons woonzorgcentrum. Onze wachtlijsten zijn groot (cijfers dd. 24/08/2015):
    - i. Rob wachtlijst: 404 inschrijvingen
    - ii. Rvt wachtlijst: 44 inschrijvingen
    - iii. Dementie wachtlijst: 24 inschrijvingen
- De verdere vergrijzing zal deze cijfers nog verder doen groeien met als gevolg een problematisch thuis- en/of assistentiewoning verblijf van de rvt en dementie wachtenden.
- Een mogelijke oplossing, indien de zorgzwaarte dit toelaat, is ons woonzorgcentrum minder open te stellen voor ROB O en A en iets meer ROB B, C en RVT profielen toe te laten .Financieel zou dit op jaarbasis een meer inkomst aan subsidies voor het woonzorgcentrum betekenen.
- In onze assistentiewoningen zal door een verhoogde samenwerking met de thuiszorgdiensten de zorgdienstverlening stijgen.

### 4. Wachtlijstenbeheer

De wachtlijst voor onze assistentiewoningen Centrum Van Koekenbeek bedraagt dd. 24/08/2015 223 wachtende inschrijvingen, met als oudste inschrijvingsdatum 9/2/2007. In 2014 werden 41 nieuwe inschrijvingen genoteerd. Deze jaarlijkse nieuwe inschrijvingen overschrijden ruimschoots de jaarlijkse vrijgekomen appartementen. Door de uitbreiding met deze nieuwe assistentiewoningen kunnen we beter inspelen op de vele wachtenden en dus de noden van de Halse senioren tot opname beter vervullen. Daarnaast kan nagedacht worden om onze verhoogde leeftijdsdrempel voor inschrijving van 75 jaar terug te brengen tot 65 jaar. 75 jaar biedt, gezien de lange wachttijd, weinig perspectief tot werkelijke opname voor de Halse inwoner.

### 5. Financiële troef

Naast de kwalitatieve troef tov vele andere initiatieven is het bijbouwen van OCMW–assistentiewoningen ook een belangrijke financiële troef tov van andere initiatieven die een financieel rendement en winst beogen.

Met een dagprijs van ongeveer 27€ houden we voor de Halse burger deze dienstverlening betaalbaar en proberen we een prijsremmer te zijn tov andere initiatieven. Prijzen springen



## NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015

meer en meer de pan uit in de privésfeer (>50€ per dag). Dit zal op termijn leiden tot een verhoogde ten laste neming door het OCMW van facturen die onbetaalbaar zijn voor bewoners van assistentiewoningen.

### 6. Toekomst

De verdere uitbouw met verbindingen tussen de assistentiewoningen en het woonzorgcentrum geven ons in de toekomst, en indien de nood zich aanbiedt (wijzigingen in wetgeving of subsidies), de mogelijkheid om strategisch bijkomende keuzes te maken. Wij denken hierbij aan bepaalde doelgroepen hulp, dienstverlening en woonst te bieden zoals :  
Uitbouwen van een tussenvorm zorgflat.

Uitbouwen van een tussenvorm naar samenwonende koppels , waar 1 senior hulpbehoevend en andere ROBer of gezond is.

Uitbouw naar huisvesting naar bepaalde senioren doelgroepen : personen met beperking, psychiatrische bewoners, sociale - en lage inkomstengroepen.

### Financiële analyse

De totale kost van het bouwproject ramen wij op 6 000 000 euro voor de bouw van de assistentiewoningen en 500 000 euro voor de verbindingen en nodige aanpassingswerken. Deze bedragen zijn inclusief BTW en architectenkosten.

Het OCMW heeft de intentie om dit te realiseren zonder de Halse belastingbetaler er voor te doen opdraaien. Door het positieve financiële resultaat, gezien het wegvallen van een aantal leninglasten (administratief gebouw en op langere termijn het Zonnig Huis) en mits de nodige budgettaire inspanningen de komende jaren (door bijvoorbeeld herbekijken/verschuiven investeringsprojecten en verkoop gronden) zal de behoefte aan bijkomende financiering zeer beperkt zijn.

Verder is het ook de bedoeling om naar de werking van deze assistentiewoningen toe deze minstens “break even” te laten draaien, door de werkelijke kost door te rekenen aan de bewoners. Niet tegenstaande wij wensen dat het gebouw een zeker klasse zal uitstralen, zal er geen overdreven luxe aangeboden worden, zodat dit voor de meesten betaalbaar blijft. De precieze kost voor de assistentiewoningen ligt nog niet vast, maar zal vermoedelijk rond de 800 à 850 euro per maand liggen.

### Fasering

2015	Advies College en dossier OCMW Raad
	Start opmaak lastenboek, te agenderen op OCMW Raad en publicatie
2016	Gunning OCMW Raad
	Ontwerp architect en stedenbouwkundige bouwaanvraag
2017	Start bouwwerken

### Huidige stand van zaken

## NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015

Op het Vast Bureau van 21/09 werd het dossier voor de bouw van nieuwe assistentiewoningen voorgelegd en kreeg het een positief advies. Het dossier werd eveneens geagendeerd op het College van Burgemeester en Schepenen voor advies. Zij wensen echter hun advies uit te stellen tot de budgetbesprekingen binnen de stad. Deze lopen van 16/10 tot en met 30/10.

Aan de Raad wordt gevraagd kennis te nemen van de inhoud van dit besluit.

### Financieel advies en Visum:

Niet van toepassing

### Beraadslaging:

### Stemming:

Het punt werd goedgekeurd bij eenparigheid van stemmen

### Besluit:

Art 1. De Raad neemt kennis van de inhoud van dit besluit en geeft een gunstig advies ten aanzien van de verdere uitwerking van het dossier "Bouw Assistentiewoningen".

Art 2. De Raad vraagt een dringende terugkoppeling aan het college van burgemeester en schepenen.

## Departement Welzijn

### **4. WE Samenwerkingsovereenkomst gebruik van kantoorruimte door PWA Halle in het Sociaal Huis.**

De Raad,

#### Aanleiding en doel:

Het Plaatselijk Werkgelegenheidsagentschap (PWA) is een dienst van de RVA waarbij langdurige werklozen de gelegenheid krijgen bij te klussen bij privé-personen en niet-commerciële instellingen (= klusjesdienst). Daarnaast kan je op het PWA informatie ontvangen omtrent federale tewerkstellingsplannen.

PWA Halle opende haar deuren in 1995 onder de vleugels van het stadsbestuur van Halle. 20 jaar later is het PWA Halle een ervaren dienstverlening aan de bevolking en een volwaardige tewerkstellingspartner.

## NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015

Heden ter zitting wordt voorgesteld een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten met PWA Halle voor het gebruik van kantoorruimte in het sociaal huis.

### Juridische gronden:

Het decreet betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. De organieke wet van 08/07/1976, in het bijzonder art.61.

### Advies en motivering:

Het PWA Halle onderbrengen in het Sociaal Huis is een meerwaarde en een aanvulling op de huidige dienstverlening. Momenteel zijn er reeds afspraken met IGS Woonbeleid Zennevallei en SVK Zuidkant voor een huisvesting in het Sociaal Huis. Daarnaast zullen de huurdersbond (op dinsdag- en donderdagnamiddag), FRGE – Fonds ter reductie van de globale energiekost (woensdagvoormiddag) en het Vlaams woningfonds een zitdag organiseren.

PWA Halle is dagelijks open van 9u-12u. Hun werking heeft nood aan 1 werkplek gedurende 4 dagen per week en 2 werkplekken gedurende 1 dag per week. Daarnaast wensen zij gebruik te maken van onze archiefkamer, het voorziene meubilair en de aanwezige technieken (water, elektriciteit en WIFI netwerk). Voor elektronische apparatuur (PC, Printer, telefoon...) staan zij zelf in. De huurprijs die hier tegenover staat is 500 euro per maand.

Heden agenderen wij dan ook dit dossier in het kader van het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst tussen OCMW Halle en PWA Halle ikv het gebruik van kantoorruimte door PWA Halle in het Sociaal Huis met ingangsdatum 1 oktober 2016 en dit volgens het ontwerp van samenwerkingsovereenkomst in bijlage van dit besluit.

### Financieel advies en Visum:

Niet van toepassing

### Beraadslaging:

### Stemming:

Het punt werd goedgekeurd bij eenparigheid van stemmen

### Besluit:

Art 1. Een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten met PWA Halle ikv het gebruik van kantoorruimte door PWA Halle in het Sociaal Huis met ingangsdatum 1 oktober 2016 en dit volgens het ontwerp van samenwerkingsovereenkomst in bijlage van dit besluit.

## **5. WE Vernieuwing samenwerkingsovereenkomst ikv verhuis sociaal.**

De Raad,

### Aanleiding en doel:

SVK Zuidkant kan voor het vervullen van zijn opdracht sinds de opstart gebruik maken van een bureelruimte binnen de woonwinkel. De werking van het sociaal verhuurkantoor is aanvullend aan de activiteiten die opgenomen worden binnen het IGS Woonwinkel Zennevallei.

## NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015

De werking van SVK Zuidkant zal mee verhuizen naar het sociaal huis. In kader van de infrastructuurwijziging wordt een aangepaste samenwerkingsovereenkomst voorgesteld inzake de huurprijs.

### Juridische gronden:

Het decreet betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. De organieke wet van 08/07/1976, in het bijzonder art.61.

### Advies en motivering:

De werking van SVK Zuidkant zal, net als de woonwinkel, mee verhuizen naar het sociaal huis. In kader van de infrastructuurwijziging wordt een aangepaste samenwerkingsovereenkomst voorgesteld inzake de huurprijs.

Er wordt voorgesteld aan de raad om een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten met de SVK Zuidkant, Vanden Eeckhoudtstraat 11 te 1500 Halle betreffende de huur, €1200 per maand, van bureelruimte in het sociaal huis volgens het ontwerp van samenwerkingsovereenkomst in bijlage van dit besluit.

### Financieel advies en visum:

Niet van toepassing

### Beraadslaging:

### Stemming:

Het punt werd goedgekeurd bij eenparigheid van stemmen

### Besluit:

Art 1. Een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten met de SVK Zuidkant, Vanden Eeckhoudtstraat 11 te 1500 Halle betreffende de huur, €1200 per maand van bureelruimte in het sociaal huis volgens het ontwerp van samenwerkingsovereenkomst in bijlage van dit besluit.

## **6. WE Inhuur appartement LOI-opvang.**

De Raad,

### Aanleiding en doel:

Het OCMW Halle vangt vandaag 21 asielzoekers op die door de federale dienst Fedasil in het Lokaal Opvang Initiatief (LOI) werden geplaatst. Gelet op het stijgend aantal asielaanvragen heeft Fedasil beslist om de bufferplaatsen te activeren. 19 oktober zullen de 3 beschikbare plaatsen in de bufferwoning te Dellannostraat 5, Lembeek in gebruik genomen worden.

Gezien de hoge instroom asielzoekers de laatste periode wordt er voorgesteld te voorzien in extra LOI-opvang via de inhuur van het appartement gelegen te Prinsenbos 30 – Lembeek. Deze woning kan voorzien in extra opvangplaatsen.

## NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015

### Juridische gronden:

Het decreet betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. De organieke wet van 08/07/1976.

Raad in zitting van 12/07/2011 betreffende het afsluiten van een hoofdhuurovereenkomst voor een appartement gelegen te Prinsenbos 30 te Lembeek met het oog op onderverhuur aan OCMW-cliënten binnen de SVK-werking.

### Advies en motivering:

Sinds het jaar 2000 beschikt ons OCMW over een lokaal opvanginitiatief (LOI). Het lokaal opvanginitiatief is een systeem waarbij kandidaat vluchtelingen opgevangen worden en dit via de materiële opvang. Het OCMW Halle vangt vandaag 21 asielzoekers op die door de federale dienst Fedasil in het Lokaal Opvang Initiatief (LOI) werden geplaatst.

Gelet op het stijgend aantal asielaanvragen heeft Fedasil beslist om de bufferplaatsen te activeren. 19 oktober zullen de 3 beschikbare plaatsen in de bufferwoning te Dellannostraat 5, Lembeek in gebruik genomen worden.

Gezien de hoge instroom asielzoekers de laatste periode wordt er voorgesteld te voorzien in extra plaatsen binnen de LOI-werking. Het 2-kamerappartement te Prinsenbos 30/2 te 1502 Lembeek kan voorzien in 4 extra opvangplaatsen (gezin van 4 - koppel + 2 kinderen).

Deze woning in 2011 ingehuurd door OCMW Halle in kader van de SVK-werking (raad dd.12/07/2011). Bij verzelfstandiging van SVK Zuidkant werd het huurcontract dan ook overgenomen door SVK Zuidkant. Heden heeft SVK Zuidkant de huurovereenkomst voor de woning te Prinsenbos 30/2 opgezegd. De opzegtermijn neemt een einde op 01/12/2015. De eigenaar is bereid het pand nadien te verhuren via OCMW Halle, volgens dezelfde modaliteiten met dat verschil dat er een kortdurend huurcontract wordt afgesloten (1 jaar - jaarlijks verlengbaar). Afhankelijk van de uithuur van de huidige SVK-huurster is de inhuur voor het OCMW Halle bespreekbaar en dit ten laatste op 1/12/2015.

Het ontwerp van huurovereenkomst wordt opgenomen in bijlage.

### Financieel advies en visum:

Niet van toepassing

### Beraadslaging:

### Stemming:

Het punt werd goedgekeurd bij eenparigheid van stemmen

### Besluit:

Art 1. De raad gaat akkoord met het sluiten van een huurovereenkomst voor het appartement gelegen te Prinsenbos 30 te 1502 Lembeek in kader van het Lokaal Opvang Initiatief.

## **7. WE Charter Proefwonen**

De Raad,

### Aanleiding en doel:

Het project 'Proefwonen' in Halle trachtte de doorstroom van twee specifiek kwetsbare doelgroepen naar sociale huisvesting te bevorderen: personen met een verstandelijke beperking en/of psychiatrische patiënten. Hiermee wilde men antwoorden vinden op enkele knelpunten die de samenwerking tussen wonen en welzijn bemoeilijken. Omdat sommige samenwerkingsprojecten moeilijk te realiseren zijn binnen de bestaande regelgeving, kregen de geselecteerde projecten de mogelijkheid om te opereren binnen een regelluw kader. Bedoeling was om de knelpunten en obstakels in de samenwerking tussen wonen en welzijn te signaleren en na te gaan of de regelgeving in de toekomst moet worden aangepast.

Het experiment Proefwonen nam in de zomer 2015 een einde. Het huidig regelgevend kader verhindert de voortzetting. Er wordt voorgesteld om proefwonen verder te zetten onder bepaalde voorwaarden en samenwerking tussen lokale overheden en sociale huisvestingsmaatschappijen in de respectievelijke steden en gemeenten.

Het charter en addendum in bijlage beschrijven specifieke afspraken met betrekking tot het verderzetten van het proefwonen voor de stad Halle en de gemeenten Beersel en Sint-Pieters-Leeuw.

### Juridische gronden:

Organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.  
Decreet betreffende de organisatie van openbare centra voor maatschappelijk welzijn  
Recht op Maatschappelijke Integratie 26/05/2002

Kaderbesluit van 12 oktober 2007, met latere wijzigingen.

Raad voor maatschappelijk welzijn in zitting van 10/03/2015 betreffende het toewijzingsreglement en doelgroepenplan Proefwonen.

Lokaal woonoverleg Halle, woonraad van 18/03/2015.

Raad voor maatschappelijk welzijn in zitting van 9/06/2015 betreffende evaluatie van het project Proefwonen.

### Advies en motivering:

Via een charter en addendum, opgenomen in bijlage, wordt voorgesteld om het project proefwonen, gezien de gunstige effecten ervan, duurzaam te maken binnen sociale huisvesting en dit voor de Stad Halle en de gemeenten Beersel en Sint-Pieters-Leeuw.

Met het oog op het einde van het experiment en het verder zetten van proefwonen wordt voorgesteld:

- Proefwonen Halle territoriaal te verruimen naar de buurgemeenten Sint-Pieters-Leeuw en Beersel
- Het gemeentelijk toewijzingsreglement op basis van lokale binding onverkort toe te passen op deze toewijzingen binnen Proefwonen.

## NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015

- De lokale overheid, als regisseur van woonbeleid, kan in samenspraak met de verhuurders voor haar grondgebied jaarlijks het aantal toewijzingen binnen proefwonen aangeven.
- in samenspraak met de verhuurders kan de lokale overheid, als regisseur van woonbeleid, de doelgroepen die in aanmerking komen omschrijven en afspraken over de verdeling van het bovengenoemde aantal toewijzingen maken.
- In afwachting van de vereiste wijzigingen in de regelgeving, pleiten de ondertekenaars voor een verlenging van de regelluwte van het experiment als best mogelijke overgangsmaatregel.

Daarnaast herhalen de ondertekenaars de volgende aandachtspunten in functie van de vereiste wijzigingen aan de regelgeving:

- Maak het makkelijker om initiatieven rond wonen-welzijn te realiseren. Dit kan door de regelgeving te vereenvoudigen. Concreet mag art. 28 van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) simpeler worden. Regels op basis van vertrouwen helpen ook. Vertrouwen in de lokale overheid en woonactoren en hun welzijnspartners om de lokale noden te helpen beantwoorden.
- De versnelde toewijzingen van artikel 24 KSH ondermijnen de autonomie van de lokale overheid en woonactoren op het terrein. Bovendien staat het haaks op de dialoog die nodig is om van wonen-welzijn een succes te maken.
- Versnelde toewijzingen (art. 24) hollen het gemeentelijk toewijzingsreglement op basis van lokale binding uit. Op die manier komt artikel 24 neer op een achteruitstelling van de lokale welzijnsnoden.
- Daarom pleiten we voor afschaffing van artikel 24, of minstens niet-toepassing ervan als gemeenten/OCMW's i.s.m SHM('s) reeds ander relevante acties ondernemen m.b.t wonen-welzijn, bijvoorbeeld via art. 28.
- Voor zover er de lokale welzijns- en woonnoden concrete ingevuld worden via art. 28 en doelgroep-specifieke toewijzingen, zijn de versnelde toewijzingen van art. 24 niet meer verplicht.
- Initiatieven rond Wonen-Welzijn krijgen steun opdat ze naar andere steden en gemeenten en andere sociale huisvestingsmaatschappijen uitgebreid kunnen worden.
- Momenteel laat de regelgeving weinig ruimte voor dialoog. De overlegstructuur is echter een valabele alternatieve werkmethode. Er dienen strikte, rechtvaardige en duidelijke regels te zijn in de context van prioriteitverlening maar de uitvoering is een zaak van mensen en komt in de praktijk vaak neer op het begrijpen van elkaars bekommernissen. Van belang hierbij is het overlegmodel als alternatief voor uniforme oplossingen die de lokale woon- en welzijnsvragen onbeantwoord laten.
- Een dak alleen is niet voldoende. De noodzakelijke zorg en begeleiding is nu niet verzekerd. Recht op (continuïteit van) zorg is minstens even belangrijk als het recht op wonen.

Dit charter en addendum wordt ter ondertekening voorgelegd aan de lokale besturen van de stad Halle, de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, de gemeente Beersel, IGS Woonbeleid Zennevallei en de sociale huisvestingsmaatschappijen van de betrokken lokale besturen,

## NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015

namelijk SHM Woonpunt Zennevallei en SHM Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting.

Aan de Raad wordt gevraagd akkoord te gaan met de onderschrijving van het charter Wonen-Welzijn en het addendum Proefwonen voor Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel.

### Financieel advies en visum:

Niet van toepassing

### Beraadslaging:

### Stemming:

Het punt werd goedgekeurd bij eenparigheid van stemmen

### Besluit:

Art 1. De Raad gaat akkoord met de onderschrijving van het charter Wonen-Welzijn en het addendum Proefwonen voor Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel.

- 8. WE Jaarlijkse verlenging samenwerkingsovereenkomst tussen OCMW Halle en OCMW Sint-Genesius Rode - Woon- en Zorgcentrum 'De Groene Linde' inzake de tewerkstelling van een OCMW-cliënt in het kader van Art.60§7 van de organieke wet.**

De Raad,

### Aanleiding en doel:

Het OCMW beschikt over de mogelijkheid om cliënten een tewerkstelling aan te bieden.

Hierbij maakt het OCMW gebruik van de tewerkstellingsmaatregel Art 60 §7.

In dit kader worden diverse mensen tewerkgesteld via het OCMW Halle bij verscheidene organisaties en sociaal-economie-initiatieven uit de regio Halle en omliggende gemeenten.

Aan al deze cliënten werd een betrekking op maat aangeboden, zijnde een betrekking die overeenstemt met hun mogelijkheden, verwachtingen en perspectieven.

Deze tewerkstelling wordt geregeld via een samenwerkingsovereenkomst.

### Juridische gronden:

Decreet betreffende de organisatie van openbare centra voor maatschappelijk welzijn

Wet van 3 juli 1978 betreffende de arbeidsovereenkomsten.

De wet op het leefloon van 26/05/2002.

De organieke wet van 08.07.1976, in het bijzonder art.60§7 en art.61

### Advies en motivering:

De Art.60§7-tewerkstelling vereist een intensieve opvolging van alle deelnemende partijen (jobcoach, verantwoordelijke werkplaats en lesgever in geval van een combinatie opleiding/tewerkstelling).



## NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015

Het OCMW van Sint-Genesius-Rode, met name Woon-en Zorgcentrum 'De Groene Linde' stelde reeds een cliënt van het OCMW Halle binnen art.60§7 tewerk, volgde deze op en bood deze een volwaardige arbeidsplaats binnen hun team aan. Het ging om een plaats als verzorgende. In de toekomst is er eventueel uitbreiding mogelijk voor andere kandidaten en andere profielen.

De samenwerking met OCMW van Sint-Genesius-Rode, met name Woon-en Zorgcentrum 'De Groene Linde' wordt geregeld in een samenwerkingsovereenkomst die steeds afgesloten wordt voor een periode van 1 jaar.

Aan de raad wordt voorgesteld om de bestaande samenwerkingsovereenkomst, lopende tot 31/12/2014 te verlengen en dit voor een periode van 1 jaar.

De jobcoach bezorgde ter voorbereiding van dit dossier het ontwerp van samenwerkingsovereenkomst aan de hierboven opgesomde organisatie waarbij de nodige informatie verschaft werd betreffende tewerkstelling in toepassing van Art.60§7. Deze organisaties zijn bereid om deze samenwerkingsovereenkomst te verlengen.

### Financieel advies en Visum:

Niet van toepassing

### Beraadslaging:

### Stemming:

Het punt werd goedgekeurd bij eenparigheid van stemmen

### Besluit:

Art 1. De samenwerkingsovereenkomsten betreffende de tewerkstelling van OCMW-cliënten in het kader van art.60§7 met OCMW Sint-Genesius-Rode, met name Woon-en Zorgcentrum 'De Groene Linde' te verlengen, volgens het ontwerp van samenwerkingsovereenkomst in bijlage van dit besluit.

## BESTUURLIJK TOEZICHT

De beslissingen van de raad worden opgenomen in een overzichtslijst met een beknopte omschrijving van de daarin geregelde aangelegenheden. Deze overzichtslijst wordt binnen de 20 dagen na de vergadering van de OCMW-raad opgestuurd naar de toezichthoudende overheid, met name:

- de Heer Gouverneur, PROVINCIE VLAAMS BRABANT - Diestsesteenweg 52-54 te 3010 LEUVEN

**NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN 13/10/2015**

- de Heer Burgemeester Stad Halle, Oudstrijdersplein 18 te 1500 HALLE

**Einde: 21:15 uur**

**De secretaris  
Jan De Winne**

**De voorzitter  
Marie-Rose Harnie**

**Voor eensluidend afschrift**

**De secretaris  
Jan De Winne**

**De voorzitter  
Marie-Rose Harnie**