

ZITTING VAN DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN  
van 26 JANUARI 2023

DAGORDE:

OPENBARE ZITTING

1. Opdracht voor de projectontwikkeling, en -financiering en verkoop van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke. Kennisname stopzetting opdracht. Opheffen van de beslissing over de basisakte en de lastgeving. Goedkeuring.
2. Jaarlijkse rapportering klachtenmanagement. Kennisname.

Aanwezig: Patrick Hugaert, voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn;  
Pieter Claeys, voorzitter vast bureau;  
Yves De Baets, Hendrik Van de Veere, Frederik Versluys,  
Inge De Gussem, leden vast bureau;  
Filip Gijssels, Linde De Man, Wim De Waele, Alex Ruebens,  
Geert Du Pré, Stefaan Buyck, Bert Heynssens, Sylvie Caecaert,  
Heidi Caecaert, Hannes Van Parijs, raadsleden;  
Els Van Cleemput, algemeen directeur

Verontschuldigd: Marnix Seels, raadslid

Afwezig:

Ingevolge het besluit van de algemeen directeur van 13 januari 2022 houdende aanwijzen personeelsleden voor bijstand voorzitter bij digitale en hybride vergaderingen, en ingevolge artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 september 2021 over de voorwaarden voor digitaal en hybride vergaderen voor de organen van de lokale besturen, laat de voorzitter zich bijstaan door de IT deskundige en de communicatieverantwoordelijke.

De voorzitter opent de vergadering te 21.34 uur en stelt vast dat 16 raadsleden aanwezig zijn. Daarna gaat de raad over tot de dagorde.

OPENBARE ZITTING

1. Opdracht voor de projectontwikkeling, en -financiering en verkoop van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke. Kennisname stopzetting opdracht. Opheffen van de beslissing over de basisakte en de lastgeving. Goedkeuring.

De raad voor maatschappelijk welzijn,

<p>Wetten en reglementen</p>	<p>Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikelen 77 en 78 over de bevoegdheden van de raad voor maatschappelijk welzijn</p> <p>Wet op de overheidsopdrachten en haar uitvoeringsbesluiten</p> <p>Beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 13 november 2018 houdende goedkeuren uitvoeringsovereenkomsten voor de opdracht projectontwikkeling, -financiering en -verkoop van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke, waarin goedgekeurd werd dat deze uitvoeringsovereenkomsten werden gesloten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-contract recht van opstal</li> <li>-contract optie tot aankoop</li> <li>-een addendum aan de samenwerkingsovereenkomst.</li> </ul> <p>Collegebeslissing van 12 augustus 2019 met als onderwerp 'Verlenen omgevingsvergunning aan SENIOR INVESTMENTS, Sleidinge-Dorp 8 te 9940 Evergem tot bouwen van 36 assistentiewoningen op een terrein met adres Aveschoot 2, 9971 Kaprijke en met als kadastrale omschrijving KAPRIJKE 2 AFD (LEMBEKE) B 0456 V KAPRIJKE 2 AFD (LEMBEKE) B 0443 D KAPRIJKE 2 AFD (LEMBEKE) B 0456 W (19/08/2019)'</p> <p>Beslissing van het vast bureau van 22 juni 2020 met als onderwerp 'Ambtshalve goedkeuren verrekening voor het weghalen van asbest in de opdracht "projectontwikkeling, -financiering en -verkoop van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke"</p> <p>Beslissing van het vast bureau van 9 november 2020 met als onderwerp 'Goedkeuren samenstelling stuurgroep voor de opdracht "projectontwikkeling, financiering en verkoop van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke"</p> <p>Beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 26 november 2020 met als onderwerp 'Goedkeuren minnelijk wijziging overeenkomst "addendum nr 1" in de opdracht "projectontwikkeling, -financiering en -verkoop van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke"</p> <p>Beslissing van het vast bureau van 15 november 2021 met als onderwerp 'goedkeuren proces-verbaal van ingebrekestelling in de opdracht "projectontwikkeling en -financiering en verkoop van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke'</p> <p>Beslissing van het vast bureau van 27 december 2021 met als onderwerp 'Kennisname verweer inzake proces-verbaal van ingebrekestelling in de opdracht "projectontwikkeling en -financiering en verkoop van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke" - goedkeuren antwoord en uitnodiging tot overleg'</p> <p>Beslissing van het vast bureau van 24 januari 2022 houdende kennisname antwoord Senior Investments bv op repliek verweer inzake proces-verbaal van ingebrekestelling in de opdracht "projectontwikkeling en -financiering en verkoop van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke" en voorbereiden antwoord</p> <p>Beslissing van het vast bureau van 28 februari 2022 met als onderwerp 'Kennisname verslag van 18 februari 2022 van overleg stuurgroep "projectontwikkeling en -financiering en verkoop assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke'</p>
------------------------------	---

Beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 31 maart 2022 met als onderwerp "Projectontwikkeling - financiering en verkoop van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke - Goedkeuren termijnverlenging en verlengen uitvoeringsovereenkomsten"

Gemeenteraadsbeslissing van 31 maart 2022 houdende goedkeuren terbeschikkingstellingsovereenkomst van de Kloosterkapel te Lembeke

Beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 30 juni 2022 met als onderwerp "Opheffen raadsbeslissing van 31 maart 2022 houdende Projectontwikkeling – financiering en verkoop van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke - Goedkeuren addendum nr. 2 aan de PPS-overeenkomst van voormeld project"

Gemeenteraadsbeslissing van 30 juni 2022 houdende intrekken van de gemeenteraadsbeslissing van 31 maart 2022 houdende goedkeuren van de terbeschikkingstellingsovereenkomst van de kloosterkapel – Goedkeuren terbeschikkingstellingsovereenkomst van de kloosterkapel

Beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 29 september 2022 met als onderwerp 'Opdracht projectontwikkeling, en -financiering en verkoop van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke. Basisakte en lastgeving voor het ondertekenen van onderhandse overeenkomsten en het verlijden van de authentieke akten in de opdracht. Goedkeuring'

Beslissing van de gemeenteraad van 29 september 2022 met als onderwerp 'Opdracht projectontwikkeling, en -financiering en verkoop van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke. Basisakte en lastgeving voor het ondertekenen van onderhandse overeenkomsten in de opdracht door het OCMW. Goedkeuring'

Collegebeslissing van 14 november 2022 met als onderwerp 'Goedkeuren proces-verbaal van ingebrekestelling in de opdracht "projectontwikkeling -verkoop en -financiering van assistentiewoning op de site van het oude rustoord te Lembeke'

Beslissing van het vast bureau van 28 november 2022 met als onderwerp 'Kennisname verslag van 11 november 2022 van overleg stuurgroep "projectontwikkeling en -financiering en verkoop assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke'

Collegebeslissing van 12 december 2022 met als onderwerp 'Intrekken van de collegebeslissing van 14 november 2022 houdende goedkeuren proces-verbaal van ingebrekestelling in de opdracht "projectontwikkeling -verkoop en -financiering van assistentiewoning op de site van het oude rustoord te Lembeke'

Beslissing van het vast bureau van 12 december 2022 met als onderwerp "Kennisname verslag stuurgroepvergadering 21 november 2022 in de opdracht "projectontwikkeling, -verkoop en financiering van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke".

Beslissing van het vast bureau van 12 december 2022 met als onderwerp 'Goedkeuren proces-verbaal in de opdracht "projectontwikkeling -verkoop en -financiering van assistentiewoning op de site van het oude rustoord te Lembeke'

Beslissing van het vast bureau van 9 januari 2023 met als onderwerp 'Kennisname van het antwoord van raadsman Akurad Advocaten van Senior Investments bv op ons

	aangetekend schrijven van 23 december en onze mail van 30 december 2022 inzake het proces-verbaal in de opdracht "projectontwikkeling en -financiering en verkoop van assistentiewoningen op de site van het oude rustoord te Lembeke'
<b>Verwijzingsdocumenten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PPS-basisovereenkomst</li> <li>- addendum nr. 2 aan de PPS-overeenkomst</li> <li>- overeenkomst terbeschikkingstelling kloosterkapel</li> <li>- verslagen overleg Stuurgroep van 11 november en 21 november 2022</li> <li>- uittreksel OCMW-Raad van 13 november 2018</li> <li>- uittreksel OCMW-Raad van 26 november 2020</li> <li>- uittreksel vast bureau van 15 november 2021</li> <li>- uittreksel vast bureau van 27 december 2021</li> <li>- uittreksel vast bureau van 28 februari 2022</li> <li>- uittreksel OCMW-Raad van 30 juni 2022</li> <li>- uittreksel gemeenteraad van 30 juni 2022</li> <li>- uittreksel gemeenteraad van 29 september 2022</li> <li>- uittreksel OCMW-Raad van 29 september 2022</li> <li>- uittreksel schepencollege van 14 november 2022</li> <li>- uittreksel vast bureau van 28 november 2022</li> <li>- uittreksel vast bureau van 12 december 2022</li> </ul>
<b>Verantwoording</b>	<p><u>Historiek</u></p> <p>Op 17 april 2018 werd er tussen het OCMW Kaprijke en de Tijdelijke Vereniging, bestaande uit Senior Investments bvba, gevestigd te Sleidinge-Dorp 8, 9940 Evergem en ingeschreven in de Kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 841.610.107 en de heer xxx, wonende te xxx, 9940 Evergem een PPS-overeenkomst afgesloten (PPS = publiek-private samenwerking).</p> <p>Op basis van de beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 13 november 2018 werd de PPS-overeenkomst geamendeerd met het addendum van 10 december 2018 en werden in het kader van de PPS-overeenkomst de volgende overeenkomsten afgesloten tussen het OCMW Kaprijke en de Tijdelijke Vereniging:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een opstalovereenkomst die werd gesloten op 13 november 2018;</li> <li>- een overeenkomst met wederzijdse aankoop-verkoopoptie, die werd gesloten op 10 december 2018.</li> </ul> <p>Op 4 december 2021 werd de Tijdelijke Vereniging formeel in gebreke gesteld, middels proces-verbaal, goedgekeurd door het vast bureau van 15 november 2021.</p> <p>De raad voor maatschappelijk welzijn keurde op 31 maart 2022 een beslissing tot goedkeuring van een addendum goed, dat diende te worden ondertekend tussen beide partijen. Er werd geen wilsovereenstemming bereikt over de inhoud van het addendum. Vervolgens werd deze beslissing op de OCMW-raad van 30 juni 2022 ingetrokken, conform hetgeen bepaald in het afgesloten addendum zoals goedgekeurd op de OCMW-raad van 30 juni 2022.</p> <p>De gemeenteraad keurde op 30 juni 2022 de terbeschikkingstellingsovereenkomst van de kloosterkapel goed. Deze terbeschikkingstellingsovereenkomst tussen het OCMW en de Tijdelijke Vereniging werd ondertekend op 27 juli 2022.</p> <p>In de OCMW-raad van 30 juni 2022 werd een addendum goedgekeurd aan de bestaande PPS-overeenkomst. In de aanhef van het addendum wordt gewezen op het feit dat enige</p>

voortgang door de Tijdelijke Vereniging in het project uitbleef. Vanuit onder meer dat gegeven werd het addendum opgesteld waarbij er na uitvoerig overleg gekomen werd tot een overeenkomst, waarbij er data werden opgenomen die de voortgang van het Project dienden te verzekeren. In het bijzonder wordt er gewezen op artikel 3, §2 van het tweede addendum:

**§2. De Opdracht wordt beëindigd en de PPS-overeenkomst wordt ontbonden lastens de Tijdelijke Vereniging in de volgende gevallen:**

- a) De Tijdelijke Vereniging laat na om uiterlijk op 1 december 2022 een kopie over te maken aan het OCMW van een financieringsovereenkomst die de Tijdelijke Vereniging en/of één van haar leden heeft kunnen sluiten met een kredietverstrekker;
- b) De Tijdelijke Vereniging laat na om uiterlijk op 15 november 2022 een kopie over te maken aan het OCMW van een aannemingsovereenkomst wat betreft de uitvoering van de aannemingswerken met Juri NV, desgevallend een andere door het OCMW goedgekeurde aannemer, waarbij het OCMW haar goedkeuring enkel kan weigeren op een in feite en in rechte afdoende en objectieve motivering;
- c) De Tijdelijke Vereniging laat na om uiterlijk op 15 november 2022 kopieën over te maken van acht gesloten overeenkomsten houdende de verkoop van grondaandelen.

**De voormelde data zijn essentiële data. Wanneer deze data niet worden gerespecteerd, dan is het voor Partijen duidelijk dat de Opdracht niet meer (tijdig) kan worden uitgevoerd zoals omschreven in de PPS-overeenkomst en dit aanleiding geeft tot de beëindiging van de laatst vermelde overeenkomst lastens de Tijdelijke Vereniging, behoudens de bepalingen vervat in Artikel 4 van dit Addendum.**

Op basis van deze beslissing van de raad van maatschappelijk welzijn werd dit addendum aan de PPS-overeenkomst gesloten op 27 juli 2022, waarbij onder de bovenstaande drie ontbindende voorwaarden een verlenging van de zakelijke rechten en dus ook de PPS-overeenkomst kon worden toegestaan.

Er werd duidelijk bepaald dat de data essentiële data betreffen en dat wanneer deze data niet worden gerespecteerd, het voor partijen, zowel het OCMW Kaprijke als de Tijdelijke Vereniging duidelijk is dat de opdracht niet meer (tijdig) kan worden uitgevoerd.

De raad voor maatschappelijk welzijn en de gemeenteraad keurden op 29 september 2022 de basisakte goed inclusief de lastgeving voor het ondertekenen van onderhandse overeenkomsten en het verlijden van de authentieke akten in de opdracht.

#### Actuele situatie

De leidend ambtenaar stelde op 12 december 2022 middels proces-verbaal van vaststelling vast dat aan geen enkele voorwaarde zoals gesteld in voormeld addendum was voldaan.

De leidend ambtenaar stelde bijgevolg vast dat het duidelijk is dat de opdracht niet meer kan worden uitgevoerd zoals omschreven in de PPS-overeenkomst en dat in toepassing van artikel 3, §2 de opdracht is beëindigd en de PPS-overeenkomst is ontbonden.

Dit proces-verbaal werd goedgekeurd in het vast bureau van 12 december 2022 en bezorgd aan de dienstverlener.

Bijgevolg wordt ook het mandaat voor ondertekening van de basisakte opgeheven en zodoende uit het rechtsverkeer gehaald.

Tot slot wordt geciteerd uit de terbeschikkingstellingsovereenkomst:

	<p><b>Artikel 8 - Duur en inwerkingtreding</b></p> <p>Onderhavige overeenkomst wordt gesloten voor bepaalde duur, zijnde vijftien (15) jaar en wordt nadien jaarlijks stilzwijgend verlengd, telkens voor een periode van één (1) jaar.</p> <p>Onderhavige overeenkomst treedt in werking na het voltrekken van de volgende opschortende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de voorlopige oplevering van het GAW-project te Aveschoot 2 dat gerealiseerd zal worden zoals contractueel overeengekomen tussen OCMW Kaprijke en de THV Senior Investments - dhr. Dirk Van den Hauwe;</li> <li>- het bekomen van de definitieve erkenning als groep van assistentiewoningen.</li> </ul> <p>Indien de opschortende voorwaarden zich niet voltrekken tegen uiterlijk 30.09.2025, dan kan deze overeenkomst nooit meer in werking treden.</p> <p>Gelet op het feit dat beide opschortende voorwaarden niet zullen gerealiseerd worden, kan bijgevolg de gesloten overeenkomst niet meer in werking treden.</p>
Advies	
Financiële verantwoording	
Voorstel	Opheffen
Stemmen	<p>9 voor: Patrick Hugaert, Pieter Claeys, Yves De Baets, Hendrik Van de Veere, Frederik Versluys, Inge De Gussem, Geert Du Pré, Stefaan Buyck, Bert Heynssens</p> <p>7 tegen: Filip Gijssels, Linde De Man, Wim De Waele, Alex Ruebens, Sylvie Caecaert, Heidi Caecaert, Hannes Van Parijs</p> <p>0 onthoudingen:</p>
Besluit	<p><u>Artikel 1:</u> de raad voor maatschappelijk welzijn neemt kennis dat de opdracht niet meer kan worden uitgevoerd zoals omschreven in de PPS-overeenkomst en dat in toepassing van artikel 3, §2 van het addendum, de opdracht is beëindigd en de PPS-overeenkomst is ontbonden.</p> <p><u>Artikel 2:</u> de raad voor maatschappelijk welzijn heft haar beslissing van 29 september 2022, houdende het goedkeuren van de basisakte, met onmiddellijke ingang op.</p> <p><u>Artikel 3:</u> de raad voor maatschappelijk welzijn neemt kennis dat de gemeenteraadsbeslissing van 30 juni 2022 houdende goedkeuren van de terbeschikkingstellingsovereenkomst van de kloosterkapel zonder voorwerp is geworden gezien zij niet in werking zal treden.</p> <p><u>Artikel 4:</u> afschrift te bezorgen aan de instrumenterend ambtenaar notaris Filip Boone en de TV Senior investments bvba en xxx.</p>

## 2. Jaarlijkse rapportering klachtenmanagement. Kennisname.

De raad voor maatschappelijk welzijn,

<b>Wetten reglementen</b> en	<p>Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 302 dat bepaalt dat zowel de gemeenteraad als de raad voor maatschappelijk welzijn bij reglement een systeem van klachtenbehandeling organiseert</p> <p>Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 303 dat bepaalt dat het systeem van klachtenbehandeling zo wordt georganiseerd op het ambtelijke niveau en maximaal onafhankelijk is van de diensten waarop de klachten betrekking hebben [...] en dat de algemeen directeur jaarlijks rapporteert aan de raad voor maatschappelijk welzijn over de klachten ingediend tegen het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn</p> <p>Gemeenteraadsbeslissing van 28 maart 2019 houdende goedkeuren van de wijziging van het reglement m.b.t. het klachtenbehandelingssysteem van Kaprijke</p>																		
<b>Verwijzings- documenten</b>	Reglement klachtenbehandeling Uittreksel																		
<b>Verantwoording</b>	<p>Het lokaal bestuur Kaprijke beschikt over een reglement met betrekking tot het klachtenbehandelingssysteem.</p> <p>Dit systeem van klachtenbehandeling moet worden georganiseerd op het ambtelijk niveau van het lokaal bestuur en maximaal onafhankelijk van de diensten waarop de klachten betrekking hebben.</p> <p><b>RAPPORTERING KLACHTENBEHANDELING</b> PERIODE 1 oktober 2021 – 31 december 2022 VERSLAG KLACHTENCOORDINATOR</p> <p>In deze periode zijn er geen klachten binnengekomen voor het OCMW.</p> <p>Een overzicht van het aantal klachten in vergelijking met voorgaande jaren:</p> <table border="1" data-bbox="512 1525 1415 1783"><thead><tr><th colspan="3">Overzicht klachten OCMW Kaprijke</th></tr><tr><th>Periode</th><th>Aantal</th><th>Ontvankelijk</th></tr></thead><tbody><tr><td>2020</td><td>3</td><td>3</td></tr><tr><td>2021</td><td>1</td><td>0</td></tr><tr><td>2022</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td><b>Totaal</b></td><td><b>4</b></td><td><b>3</b></td></tr></tbody></table> <p><b>Mogelijke verklaringen voor het ontbreken aan klachten</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De collega's van de Sociale dienst hebben aangegeven dat er geen klachten zijn binnengekomen op het OCMW in de periode 1 oktober 2021 – 31 december 2022.</li><li>- Klachten die mogelijks binnenkomen bij het WZC De Boomgaard worden veelal direct intern opgelost.</li></ul>	Overzicht klachten OCMW Kaprijke			Periode	Aantal	Ontvankelijk	2020	3	3	2021	1	0	2022	0	0	<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
Overzicht klachten OCMW Kaprijke																			
Periode	Aantal	Ontvankelijk																	
2020	3	3																	
2021	1	0																	
2022	0	0																	
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>3</b>																	

	<p><b>Visie op behandeling van klachten</b>  Klachten worden bij het OCMW Kaprijke beschouwd als een uitnodiging om het beter te doen.  Ze worden behandeld als suggesties / aanbevelingen om de werking en de dienstverlening te verbeteren vanuit het perspectief van de klant en dragen zo op termijn onrechtstreeks bij aan de tevredenheid van de inwoners.</p>
<b>Advies</b>	
<b>Financiële verantwoording</b>	
<b>Voorstel</b>	Kennisname verslag klachtencoördinator
<b>Stemmen</b>	
<b>Besluit</b>	<u>Enig artikel:</u> neemt kennis van het verslag van de klachtencoördinator waaruit blijkt dat in de periode 1 oktober 2021 – 31 december 2022 geen klachten werden ontvangen.

Hier eindigt de zitting (21.39 uur).

Aangezien geen opmerkingen zijn gemaakt betreffende de notulen en het zittingsverslag van de vorige zitting, zijn de notulen en het zittingsverslag van donderdag 22 december 2022 goedgekeurd en worden ze ondertekend door de voorzitter en de algemeen directeur.

Aldus gedaan in zitting van 26 januari 2023

Els Van Cleemput  
algemeen directeur

Patrick Hugaert  
voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn