

RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

Vergadering van

29 APRIL 2025

Staf Personeel	ONTWERPBESLUIT RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN 29 april 2025	AGENDAPUNT 1. Openbare zitting
-----------------------	---	---

BESTUUR. Aanduiding volmachtdrager en plaatsvervangend volmachtdrager algemene vergadering OFP Prolocus.

Motivering

Voorgeschiedenis

- Op 26 september 2022 stemt de raad voor maatschappelijk welzijn in met de beheersovereenkomst en het financieringsplan via de 'toetredingsakte' van OFP Prolocus.
- De beslissing van het vast bureau van 15 april 2025 – punt 5: verwijzing naar de raad voor maatschappelijk welzijn.

Feiten en argumentatie

Met de nieuwe bestuursperiode moet ook de OCMW-afgevaardigde in de algemene vergadering van OFP Prolocus opnieuw worden aangeduid.

In de statuten van OFP Prolocus (zie bijlage) staat vermeld:

- Artikel 15: De algemene vergadering is samengesteld uit alle leden en elk lid heeft één stem.

Er moet een volmachtdrager en plaatsvervanger aangeduid worden om de algemene vergaderingen van OFP Prolocus bij te wonen gedurende de duur van de legislatuur 2025-2030.

Omwille van het eengemaakte personeelsbeleid zal dezelfde afvaardiging namens Stad en OCMW voor de algemene vergadering aangeduid worden.

Juridische grond

- Het Decreet Lokaal Bestuur, inzonderheid artikel 78, 5° met betrekking tot de deelname of vertegenwoordiging in instellingen, verenigingen en ondernemingen.
- De statuten van OFP Prolocus, inzonderheid de artikelen met betrekking tot de samenstelling en de werking van de bestuursorganen.

Financiële gevolgen

- Niet van toepassing

Besluit

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn duidt volgende volmachtdrager en plaatsvervanger aan in de algemene vergadering van OFP Prolocus voor de duur van de legislatuur:

- volmachtdrager: Koen Anciaux;
- plaatsvervangend volmachtdrager: Pia Indigne.

Namens de raad voor maatschappelijk welzijn:

Gert Eeraerts
Algemeen directeur

Seppe Vriens
Voorzitter

Sociaal Beleid	ONTWERPBESLUIT RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN 29 april 2025	AGENDAPUNT 2. Openbare zitting
-----------------------	---	---

SOCIAAL BELEID. Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst met de lokale dienstencentra van Zorgbedrijf Rivierenland.

Motivering

Voorgeschiedenis

- De beslissing van het vast bureau van 15 april 2025 – punt 8: verwijzing naar de raad voor maatschappelijk welzijn.

Feiten en argumentatie

- Het lokaal dienstencentrum De Rooster zal verhuizen naar het Hof Van Egmont. Een van de voorwaarden om als lokaal dienstencentrum te worden erkend door het Agentschap Zorg en Gezondheid is een samenwerking met het lokaal bestuur (Stad en OCMW), geformaliseerd door een samenwerkingsovereenkomst.
- OCMW Mechelen en de 4 lokale dienstencentra van het Zorgbedrijf Rivierenland (Den Deigem, De Rooster, De Schijf en De Abeel) gaan een samenwerkingsakkoord aan om bij te dragen tot het behoud, de ondersteuning en/of het herstel van de zelfredzaamheid van zorgbehoevenden. Dat doen ze door het nemen van initiatieven voor het bevorderen van de sociale cohesie tussen de inwoners van de betrokken regio. Daarnaast wil het samenwerkingsverband een bijdrage leveren tot het project 'bevorderen van zorgzame buurten'. Om deze doelstellingen te realiseren, wordt een samenwerking tot stand gebracht met de inhoudelijk betrokken diensten van Stad Mechelen en OCMW.
- De lokale dienstencentra zijn operationeel in Mechelen en toegankelijk voor iedereen uit de omgeving die er nood aan heeft. Er wordt niemand uitgesloten. De lokale dienstencentra willen actief meewerken aan een authentieke pluralistische samenleving met respect en waardering voor ieders identiteit.
- Doel van de samenwerking is om senioren en personen met een zorgbehoefte, die woonachtig zijn in Mechelen en omgeving, maximaal te ondersteunen in hun wens om zo lang mogelijk in het eigen milieu te verblijven en eventueel verzorgd te worden. Beide partijen zullen zich engageren om te streven naar een kwalitatief hoogstaand aanbod van diensten, op maat van de doelgroep.

Juridische grond

- Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikelen 77 en 78;
- Het woonzorgdecreet van 15 februari 2019;
- Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers;
- Het besluit van de Vlaamse regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen voor mantelzorgers en gebruikers en bijlage 1 bij dat besluit.

Besluit

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de samenwerkingsovereenkomst goed tussen de lokale dienstencentra van Zorgbedrijf Rivierenland en OCMW Mechelen.

Namens de raad voor maatschappelijk welzijn:

Gert Eeraerts
Algemeen directeur

Seppe Vriens
Voorzitter

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST Tussen de lokale dienstencentra behorende tot Zorgbedrijf Rivierenland en het lokaal bestuur van Mechelen

Tussen

Stad Mechelen, Grote Markt 21 te 2800 Mechelen en het OCMW, Lange Schipstraat 27 te 2800 Mechelen, vertegenwoordigd door Seppe Vriens, Voorzitter Gemeenteraad /Voorzitter van de Raad van Maatschappelijk Welzijn en Gert Eeraerts, Algemeen directeur

Hierna genoemd, het lokaal bestuur

en

Het Zorgbedrijf Rivierenland, Wilsonstraat 28, 2860 Sint-Katelijne-Waver, vertegenwoordigd door Geert Debbaut, Algemeen directeur, namens de lokale dienstencentra De Rooster, De Schijf, Den Deigem en Den Abeel, gelegen in Mechelen

wordt het volgende overeengekomen:

Artikel 1: In dit samenwerkingsakkoord wordt overeengekomen tussen de partijen afgesloten op basis van volgende regelgeving:

- het woonzorgdecreet van 15 februari 2019
- het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers
- het besluit van de Vlaamse regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen voor mantelzorgers en gebruikers en bijlage 1 bij dat besluit

Artikel 2: Doel van de samenwerking is om senioren en personen met een zorgbehoefte, die woonachtig zijn in Mechelen en omgeving, maximaal te ondersteunen in hun wens om zo lang mogelijk in het eigen milieu te verblijven en eventueel verzorgd te worden. Beide partijen zullen zich engageren om te streven naar een kwalitatief hoogstaand aanbod van diensten, op maat van de doelgroep.

Artikel 3: Het lokaal bestuur en het Zorgbedrijf Rivierenland, namens de lokale dienstencentra, besluiten om een samenwerkingsakkoord aan te gaan ten einde bij te dragen tot het behoud, de ondersteuning en/of het herstel van de zelfredzaamheid van de doelgroep. Dat doen ze door het nemen van initiatieven voor het bevorderen van de sociale cohesie tussen de inwoners van de betrokken regio. Daarnaast wil het samenwerkingsverband een bijdrage leveren tot het project 'bevorderen van zorgzame buurten'. Om deze doelstellingen te realiseren wordt er een samenwerking tot stand gebracht met de inhoudelijk betrokken diensten van de stad, waaronder de sociale dienst van het OCMW .

Artikel 4: Beide partijen verklaren te zullen samenwerken om de vragen en wensen van de beoogde doelgroep in kaart te brengen, zodat beide partijen hun aanbod verder kunnen afstemmen en ontwikkelen in de mate van het mogelijke.

Artikel 5: Als de nood daartoe is vastgesteld en men toestemming heeft van de persoon in kwestie, kunnen beide partijen de gebruikers naar elkaar doorverwijzen. Dit gebeurt in het kader van zorgafstemming. Om de drempel te verlagen, kan er gekozen worden om samen met een medewerker deze stap te zetten.

Artikel 6: De lokale dienstencentra zijn operationeel in Mechelen en toegankelijk voor iedereen uit de omgeving die er nood aan heeft. Er wordt niemand uitgesloten. De lokale dienstencentra willen actief meewerken aan een authentieke pluralistische samenleving met respect en waardering voor ieders identiteit.

Artikel 7: Beide partijen verbinden zich ertoe om open te staan voor verschillende opportuniteiten om zo de lokale dienstencentra in te bedden in de gemeenschap van Mechelen.

Artikel 8: Beide partijen verbinden zich ertoe de deontologie van het vak te respecteren.

Artikel 9: Met het oog op het bereiken van deze doelstellingen zullen beide partijen regelmatig overleggen. Omtrent de samenstelling van dit overlegorgaan en de werkingsmodaliteiten zullen beide partijen tezamen een regeling uitwerken.

Artikel 10: De overeenkomst loopt vanaf ondertekening voor onbepaalde duur. Beide partijen kunnen te allen tijde schriftelijk overeenkomen om de overeenkomst te beëindigen. Beide partijen kunnen ook elk eenzijdig een einde stellen aan de overeenkomst mits een vooropzeg van 6 maanden per aangetekend schrijven aan de andere partij.

Opgemaakt in Mechelen, in twee exemplaren op 29 april 2025,

Namens stad Mechelen en OCMW,

Seppe Vriens

Voorzitter Gemeenteraad

Voorzitter Raad van Maatschappelijk Welzijn

Gert Eeraerts

Algemeen directeur

Namens Zorgbedrijf Rivierenland,

Ann Gielkens

Voorzitter

Geert Debbaut

Algemeen directeur

Vastgoedmanagement	ONTWERPBESLUIT RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN 29 april 2025	AGENDAPUNT 3. Openbare zitting
---------------------------	---	---

VASTGOEDBELEID. Beslissing tot rechtstreekse verkoop aan Woonmaatschappij Rivierenland (Woonland) van de sociaal-assistentiewoningen in de complexen Zilveren Abeel (42 wooneenheden) en Hoogstad (19 wooneenheden).

Motivering

Voorgeschiedenis

- Het vast bureau van 8 april 2024 geeft opdracht aan de dienst Vastgoedmanagement om een beheersovereenkomst met de Woonmaatschappij Rivierenland voor te leggen voor de complexen Zilveren Abeel en Hoogstad die in het patrimonium van OCMW Mechelen blijven.
- De raad voor maatschappelijk welzijn van 29 april 2024 beslist tot rechtstreekse verkoop van het complex Verlinden in de Sint-Jacobsstraat met 31 sociale woningen en het complex Zevenborren in de Meidoornstraat met 24 sociale woningen voor de prijs van 2.470.323 euro aan Woonmaatschappij Rivierenland (Woonland).
- De beslissing van het vast bureau van 8 april 2025 – punt 3: verwijzing naar de raad voor maatschappelijk welzijn.

Feiten en argumentatie

Sinds juni 2024 beheert Woonmaatschappij Rivierenland (Woonland) de complexen Zilveren Abeel (42 wooneenheden) en Hoogstad (19 wooneenheden). Woonland heeft de intentie om deze complexen ook aan te kopen. Deze aankoop stelt Woonland in staat om:

- de complexen naadloos te integreren in haar bestaande sociale woningaanbod, wat resulteert in een efficiënter beheer en een verbeterde dienstverlening voor de huurders;
- haar expertise en middelen in te zetten om de woningen te onderhouden en te verbeteren, waardoor de kwaliteit van het woonaanbod aanzienlijk toeneemt;
- de huidige bewoners duidelijkheid en continuïteit te bieden;
- de nodige investeringen te doen om de woningen te laten voldoen aan de actuele normen.

Deze overdracht sluit aan bij de strategische doelstellingen van de Stad om het sociale woningaanbod te versterken en te concentreren bij een betrouwbare partner, wat leidt tot een efficiëntere inzet van middelen en een betere afstemming op de lokale woonbehoeften.

Deze sociale woningen zijn erkend door de Vlaamse Overheid als sociaal-assistentiewoningen en worden meegeteld in het sociaal patrimonium van Stad Mechelen. Ze zijn ook opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement om specifiek toe te wijzen aan 65-plussers met een zorgbehoefte.

De Vlaamse regering heeft in 2022 een moratorium ingevoerd op de verkoop van sociale huurwoningen buiten de sociale huursector. Dit moratorium geldt tot 1 januari 2028.

Dit betekent het volgende:

- Indien het lokaal bestuur de woningen niet wenst over te dragen, moet het deze woningen wel voor sociale huur blijven inzetten.
- OCMW's en gemeenten kunnen sociale huurwoningen wel overdragen aan de plaatselijke woonmaatschappij. Dit is geen verplichting. De woonmaatschappij is daarentegen verplicht om in te gaan op het aanbod.
- Bij overdracht aan de woonmaatschappij mag de opbrengst ervan vrij gebruikt worden en moet OCMW Mechelen geen subsidies terugbetalen, zelfs wanneer de verbintenistermijn van de subsidies nog niet is verstreken.

- Indien OCMW Mechelen beslist om na 1 januari 2028 de woningen te verkopen op de privémarkt, dan moet het de venale waarde van de woningen herinvesteren in de sociale huisvesting.

Ingevolge de wijzigingen in het sociale huisvestingslandschap, waardoor de woonmaatschappijen nog de enige sociale woonactor per werkingsgebied zijn, is het daarom aangewezen de sociaal-assistentiewoningen over te dragen aan Woonmaatschappij Rivierenland.

Waardebepaling

Om de verwerving van sociale huurwoningen te financieren, kan de woonmaatschappij een renteloze lening vragen. Hoewel de partijen vrij kunnen onderhandelen over de overdrachtprijs, is het voor een woonmaatschappij van financieel belang dat ze kan aantonen dat de overdrachtprijs niet méér bedraagt dan de sociale venale waarde.

Deze overdrachtprijs is ook het maximumbedrag waarvoor de woonmaatschappij een renteloze lening bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) kan opnemen, waarvan de aflossingslasten in de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) terechtkomen. De GSC is een subsidie, die belangrijk is voor de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij en dit vooral wanneer er veel huurders zijn met lage inkomens.

Hierbij de schattingswaarde opgemaakt door VLABEL:

COMPLEX	AANTAL WONINGEN	VLABEL SCHATTING in euro
ZilverenAbeel, I.Cornelisstraat en J.Verbertstraat	42	1.838.977,00
Hoogstad, Milsen-Moensstraat	19	1.049.786,00
TOTAAL	61	2.888.763,00

De woonmaatschappij zal bij een verwerving steeds de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van financiering bij de VMSW in de overeenkomst laten opnemen.

Bijzondere voorwaarden van de verkoop:

- Om het sociaal quotum van Stad Mechelen niet in gedrang te brengen, dienen de wooneenheden steeds beschikbaar te zijn en te voldoen aan de sociale huurwetgeving.
- Uitvoeren van alle bijhorende administratieve taken, van toewijzen tot facturatie, zoals bepaald in de sociale huurwetgeving.
- Uitvoeren van alle eigenaarsverplichtingen zoals bv. kadaster, verzekeringen, onderhoud.
- Organisatie van een technische dienst en callcenter ter ondersteuning van de bewoners.
- Er moet een blijvende dynamiek zijn, nodige investeringen dienen gedaan te worden om te voldoen aan de nieuwe en toekomstige normen.

Juridische grond

- Artikel 78 artikel, tweede lid, 11° van het Decreet Lokaal Bestuur: de raad voor maatschappelijk welzijn is bevoegd voor daden van beschikking over onroerende goederen.
- Artikel 4.38, §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Advies

- Financiën, financieel directeur Katia Van Campenhout: Gunstig.

Financiële gevolgen

Budgetopgave:

Toelichting opgave					
Jaar	ARK 1 ^{ste} 2 cijfers	MJP	Omschrijving MJP	Beschikbaar krediet na vastlegging	Aangevraagd krediet
2025	22	MJP009553	strategische verkopen	20.004.676,23	2.888.763,00
2025	70	MJP011978	Huuropbrengsten sociale assistentiewoningen	0,00	137.000,00
2026	70	MJP011978	Huuropbrengsten sociale assistentiewoningen	0,00	0,00
			Beheerskosten complex		

2025	61	MJP011979	Hoogstad en Abeel	75.000,00	-25.000,00
2026	61	MJP011979	Beheerskosten complex Hoogstad en Abeel	0,00	0,00

Besluit

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist tot rechtstreekse verkoop van de sociaal-assistentiewoningen in de complexen Zilveren Abeel (42 wooneenheden) en Hoogstad (19 wooneenheden) aan de Woonmaatschappij Rivierenland (Woonland).

Namens de raad voor maatschappelijk welzijn:

Gert Eeraerts
Algemeen directeur

Seppe Vriens
Voorzitter

Overheidsopdrachten	ONTWERPBESLUIT RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN 29 april 2025	AGENDAPUNT 4. Openbare zitting
----------------------------	---	---

JURIDISCHE ZAKEN. Beslissing toetreding tot aankoopcentrale Stad Mechelen inzake de opdracht 'Raamovereenkomst juridische ondersteuning, adviesverlening en vertegenwoordiging in rechte'.

Motivering

Voorgeschiedenis

- De beslissing van het vast bureau van 15 april 2025 – punt 7: verwijzing naar de raad voor maatschappelijk welzijn.

Feiten en argumentatie

- In het kader van de opdracht 'Raamovereenkomst voor juridische ondersteuning, adviesverlening en vertegenwoordiging in rechte (2025-2031)' werd een bestek met nr. 2025-OO-JUR-1323 opgesteld door Stad Mechelen.
- Deze opdracht is opgedeeld in volgende percelen:
 - Perceel 1 (fiscaal recht), raming: € 468.783,47 excl. btw of € 567.228 incl. 21% btw;
 - Perceel 2 (administratief recht), raming: € 826.446,28 excl. btw of € 1.000.000 incl. 21% btw;
 - Perceel 3 (omgevingsrecht onteigeningsrecht en decreet gemeentewegen), raming: € 619.834,71 excl. btw of € 750.000 incl. 21% btw;
 - Perceel 4 (sociaal recht), raming: € 165.289,25 excl. btw of € 200.000 incl. 21% btw;
 - Perceel 5 (welzijn en zorg), raming: € 165.289,25 excl. btw of € 200.000 incl. 21% btw;
 - Perceel 6 (burgerzaken en vreemdelingenrecht), raming: € 123.966,94 excl. btw of € 150.000 incl. 21% btw.
- De totale uitgave voor deze opdracht wordt geraamd op € 2.369.609,90 excl. btw of € 2.867.228 incl. 21% btw.
- Voor OCMW Mechelen is voornamelijk de rechtstak omschreven in perceel 4 van belang. Dit perceel werd in samenwerking met de juriste van het OCMW opgemaakt.
- Het bestek is opgenomen als bijlage.
- Er wordt voorgesteld de opdracht te gunnen bij wijze van de openbare procedure.
- De gunningscriteria zijn:
 - Prijs: 40 punten;
 - Kwaliteit van dienstverlening: 55 punten;
 - Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen: 5 punten.
- Voorliggende raamovereenkomst wordt geplaatst, gegund en gesloten door Stad Mechelen als aankoopcentrale.

Juridische grond

- De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen.
- De wet van 17 juni 2016 inzake Overheidsopdrachten en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 36 en artikel 43.
- Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.
- Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen.
- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikelen 77 en 78 over de bevoegdheden van de raad voor maatschappelijk welzijn.

Advies

- Staf Financiën, afdelingshoofd Geert D'Hollander: Gunstig.

Financiële gevolgen

OCMW: Percelen 2 t.e.m. 6

Geen MJP voor 2027 en volgende jaren.

Toelichting opgave					
Jaar	ARK 1 ^{ste} 2 cijfers	MJP	Omschrijving MJP	Beschikbaar krediet na vastlegging	Aangevraagd krediet
2025	61	MJP007477	Erelonen advocaten	€ 14.500	€ 6.750
2026	61	MJP007477	Erelonen advocaten	€ 27.000	€ 27.000

Besluit

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist toe te treden tot de aankoopcentrale van Stad Mechelen om mede namens OCMW Mechelen elke beslissing te nemen die nodig is in de plaatsingsprocedure van de overheidsopdracht 'Raamovereenkomst juridische ondersteuning, adviesverlening en vertegenwoordiging in rechte' volgens het bestek met nr. 2025-OO-JUR-1323.

Namens de raad voor maatschappelijk welzijn:

Gert Eeraerts
Algemeen directeur

Seppe Vriens
Voorzitter

