

**RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**

Zitting van 18 december 2023

**Aanwezig:** Rodrigue Bijlsma voorzitter  
Karin Derua burgemeester  
Hans De Locht, Annick DeKeyser, Ann Sleyp, Audrey Bogaerts, Hans Crol, Michel Baert, Bert Meulemans, Remi Serranne, Eddy Mortier, Ann Morissens, Wouter Decat, Sigrid Van Obbergen, Maria Luise Altmutter, Gert Verschueren, Vincent Geerts, Lies Asselman, Iris Schoeters, Emile De Vleeschouwer, Firmin Vacaet raadsleden  
Johan Smits algemeen directeur

---

**Verontschuldigd:** Steven Van Loock, Willy Stroobants raadsleden

---

***Openbare zitting***

1. Notulen vorige zitting
2. Hernieuwing concessievoorwaarden WZC De Ravestein
3. Wijziging huishoudelijk reglement MMC Mobitwin
4. Aanpassing meerjarenplan 2020-2026 nummer 5 gemeente en OCMW
5. Bekrachtiging besluit vast bureau - IGO div - mandatering algemene vergadering 15 december 2023

***Aanvullend agendapunt toegevoegd door de Groen-fractie***

6. WZC De Ravestein

***Aanvullend agendapunt toegevoegd door onafhankelijk raadslid Willy Stroobants***

7. Onverenigbaarheid mandaten

***Openbare zitting***

**1. Notulen vorige zitting**

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt unaniem de notulen van de zitting van 27 november 2023 goed.

**2. Hernieuwing concessievoorwaarden WZC De Ravestein**

Gelet op de basisovereenkomst PPS van 6 oktober 2006 aangaande de concessie van openbare werken en van openbare diensten, tussen het OCMW BOORTMEERBEEK en PROBIS en FOYER DE LORK betreffende WZC De Ravestein;

Overwegende de initiële vraag van KONRAD HOLDING van 27 maart 2023 geformuleerd door Patrick Kerkhofs, zaakvoerder, namens NV PROBIS en VZW FOYER DE LORK luidend als volgt:

"Voor de constructie van het wzc werd er destijds een opstalrecht toegekend voor een duurtijd van 50j, zoals voorzien in de concessie-overeenkomst onder artikel 21 & 22. Hierin is bepaald dat de totale duur van de concessie van openbare werken (constructies) en openbare diensten maximaal 50j bedragen vanaf ondertekeningsdatum (oktober 2006).

Concreet betekent dit dat het opstalrecht afloopt in 2056.

MAAR:

De termijn van de concessie van openbare diensten, specifiek bepaald voor de eerste fase zijnde het WZC, heeft een looptijd van 33j met ingangsdatum vanaf 2008 (datum voorlopige oplevering). Deze concessie neemt derhalve een einde in 2041 indien partijen niet tot een overeenkomst zijn gekomen omtrent een verlenging (tot maximaal 2056 cf. opstalrecht).

PROBLEEMSTELLING:

Aangezien de bouw van 29 assistentiewoningen (AW) eerstdaags zal aanvatten en de voorlopige oplevering zal plaatsvinden eind 2024 (mogelijk begin 2025) stelt zich een probleem omtrent de looptijd van de concessie van openbare diensten. Aangezien deze (voorlopig) vastgesteld is te eindigen in 2041 zal voor de AW er nog slechts een resterende termijn beschikbaar zijn van 16 jaar (2025 – 2041) vanaf de voorlopige oplevering AW. Voor het WZC bedroeg deze termijn echter 33j. Gezien de eindduur van het opstalrecht (2056) is deze termijn niet meer volledig beschikbaar. Een verlenging zou echter noodzakelijk zijn aangezien er nu slechts een afschrijvingsperiode van 16j mogelijk is. Bij gelijkstelling met de datum van einde opstalrecht (2056) is er echter een afschrijfperiode van 31j.

MIJN VRAAG:

Zou het CBS een verlenging van de duurtijd van de concessie van openbare diensten kunnen goedkeuren die samenvalt met de eindtermijn van het opstalrecht m.n. tot in het jaar 2056. Inzake de financiële consequenties verandert er niets vermits voor het WZC bepaald is dat de concessievergoeding loopt tot 2041. Een eventuele verlenging dient in alle geval gepaard te gaan met onderhandelingen die dienen gevoerd te worden tussen jaar 21 en jaar 26 na ingangsdatum van aanvang van de openbare concessie diensten (start 2008; onderhandelingen tussen 2029 en 2034). De vraag tot gelijkschakeling van de looptijd concessie openbare diensten met deze van de concessie openbare werken (opstalrecht) is noodzakelijk om de afschrijvingperiode van de gebouwen op mekaar af te stemmen. Voor de bouw van de AW is dit een absolute noodzaak. Indien er geen gelijkschakeling wordt verleend dan moet er een restwaarde bepaald worden voor het gebouw van de AW aangezien de constructie nog niet voor de helft werd afgeschreven (gefinancierd). Het verder exploiteren van de AW doch zonder het WZC is hierbij absoluut geen optie."

Overwegende dat het vast bureau en de raad voor maatschappelijk welzijn in deze bevoegd zijn;

Overwegende de gesprekken met de vraagsteller en de begeleiding door een door het vast bureau aangestelde juridisch adviseur;

Gelet op het besluit van het vast bureau van 6 november 2023 betreffende het voorstel tot aanpassing van de genoemde basisovereenkomst aan te vullen met een addendum;

Gelet op het ingediende financieel plan;

Overwegende dat voor de parking en de gronden van de bestaande bejaardenwoningen voorzien is dat na afbraak deze uit het opstalrecht worden gelicht waarvoor de aanpassing van het opstalrecht een notariële akte zal worden opgemaakt;

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

**BESLUIT: 16 stemmen ja:** Karin Derua, Hans De Locht, Annick DeKeyser, Ann Sleyp, Audrey Bogaerts, Hans Crol, Michel Baert, Remi Serranne, Eddy Mortier, Sigrid Van Obbergen, Gert Verschueren, Vincent Geerts, Iris Schoeters, Emile De Vleeschouwer, Firmin Vacaet en Rodrigue Bijlsma.

**5 stemmen tegen:** Bert Meulemans, Ann Morissens, Wouter Decat, Maria Luise Altmutter en Lies Asselman.

art. 1

Een addendum bij de basisovereenkomst PPS van 6 oktober 2006 aangaande de concessie van openbare werken en van openbare diensten tussen het OCMW BOORTMEERBEEK en PROBIS en FOYER DE LORK betreffende WZC De Ravestein als volgt goed te keuren en af te sluiten met de hun vertegenwoordiger:

#### **ADDENDUM**

**aan de bestaande basisovereenkomst PPS van 6 oktober 2006 aangaande de concessie van openbare werken en van openbare diensten, tussen het OCMW BOORTMEERBEEK en PROBIS en FOYER DE LORK**

#### **TUSSEN DE VOLGENDE PARTIJEN**

Het OCMW BOORTMEERBEEK, met maatschappelijke zetel te 3190 Boortmeerbeek, Pastorijstraat 2, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer 0212.242.433, vertegenwoordigd

- DERUA Karin Mathilda, burgemeester, handelend ingevolge delegatiebesluit door de heer Rodrigue BIJLSMA, voorzitter van de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn van 22 september 2022;

- Smits, Johan Petrus Robert, algemeen directeur

*Hierna genoemd 'het OCMW';*

1. De NV PROBIS, met maatschappelijke zetel te 2440 Geel, Winkelom 83 B1b, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer 0457.692.421, vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer Patrick Kerkhofs, hierbij optredend in eigen naam en voor rekening van de besloten vennootschap met huidige naam VSP Boortmeerbeek (voorheen BVBA Bureau Vandorpe), met zetel te 2440 Geel, Winkelom 83 B1b, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer 0446.093.892,

*Hierna genoemd 'PROBIS', of 'concessiehouder van de openbare werken';*

2. De VZW FOYER DE LORK, met zetel te 2440 Geel, Hazenhout 1D, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer 0446.022.331, vertegenwoordigd door haar bestuurder, Korian Belgium NV, met maatschappelijke zetel te 2550 Kontich, Satenrozen 1b, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer 0869.769.702, vast vertegenwoordigd door Dominiék Beelen en NV SL Finance, met maatschappelijke zetel te 2550 Kontich, Satenrozen 1b, inschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer 0894.020.690, vast vertegenwoordigd door Liesbet Danneels,

*Hierna genoemd 'De Lork', of 'concessiehouder van de openbare diensten';*

*Hierna genoemd 'partijen';*

## **WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:**

### **Artikel 1 – Tegenstrijdigheden**

Partijen zijn onderhavige aanpassingen aan de bestaande basisovereenkomst PPS van 6 oktober 2006, (hierna: 'Basisovereenkomst') overeengekomen. Deze maken het voorwerp uit van dit addendum bij de Basisovereenkomst.

Ingeval van onderlinge tegenstrijdigheid tussen dit addendum en de Basisovereenkomst, zullen de bepalingen van dit addendum voorrang hebben.

### **Artikel 2 – Concessie van openbare diensten met betrekking tot het woonzorgcentrum**

§1. Het begrip 'rustoord' van de concessie van openbare diensten zoals vermeld in de Basisovereenkomst wordt vervangen door het begrip 'woonzorgcentrum', hierna het 'WZC'.

§2. Partijen komen volgend traject aangaande de concessie van openbare diensten met betrekking tot het woonzorgcentrum overeen.

Voor de periode van de concessie vanaf jaar 26 tot en met jaar 33, te weten vanaf 1 april 2034 tot en met 31 maart 2041, geldt de concessievergoeding zoals voorzien in artikel 10, § 4 van de Basisovereenkomst, met name dat het OCMW een concessievergoeding van 304.952,00 euro, aangepast aan de index zoals voorzien in de Basisovereenkomst, aan De Lork dient te betalen.

Vanaf het jaar 21, te weten vanaf 1 april 2029, zullen het OCMW en Probis in onderling overleg de grote herstellings-, aanpassings- en instandhoudingswerken bepalen welke noodzakelijk zijn of zouden zijn, om het gebouw verder als WZC te kunnen exploiteren op basis van de aldan geldende behoeften en normen.

Deze investeringskosten zullen na akkoord verrekend worden in de concessievergoeding vanaf jaar 26, te weten vanaf 1 april 2034, en/of verrekend worden bij eventuele verlenging van de concessie van diensten.

In het geval dat de hiervoor besproken onderhandelingen geen akkoord hebben opgeleverd inzake de ten laste neming van de kosten, zal de concessiehouder van de openbare diensten steeds de herstellings-, aanpassings- en instandhoudingswerken van de infrastructuur van het WZC uitvoeren dewelke noodzakelijk zijn om een kwalitatieve dienstverlening te kunnen garanderen beantwoordend aan de dan geldende erkenningsvoorwaarden.

Indien de concessiehouder van de openbare diensten na het einde van jaar 33, te weten na 31 maart 2041, de concessie van openbare diensten met betrekking tot het WZC kosteloos wenst te verlengen, gelijklopend aan de concessie van openbare diensten met betrekking tot de assistentiewoningen zoals voorzien in artikel 3, § 2 van onderhavig addendum, dan zal het OCMW de duurtijd van de concessie van openbare diensten met betrekking tot het WZC met een overeenstemmende termijn verlengen, evenwel met een totale maximale duurtijd van 50 jaar zoals bepaald in artikel 21 §1 van de Basisovereenkomst, te weten tot uiterlijk 31 oktober 2056.

Het bijhorende recht van opstal toebehorende aan Probis zal, bij een eventuele verlenging, eindigen op het moment van definitieve beëindiging van de concessieovereenkomst zoals vermeld in artikel 22 van de Basisovereenkomst.

§3. De concessiehouder van openbare diensten met betrekking tot het WZC zal alle mogelijke inspanningen leveren om vanaf 1 januari 2026 tot het einde van de concessie van openbare diensten met betrekking tot het WZC één (1) woongelegenheden kortverblijf te voorzien, voor zover de mogelijkheid hiertoe wordt geboden in de erkenningskalender.

§4. De concessiehouder van openbare werken neemt het engagement op om met betrekking tot het WZC, na overleg en akkoord hierover met het OCMW, duurzame vergroening rond de infrastructuur van het WZC te voorzien.

§5. De parking WZC wordt uit het toegekende recht van opstal gelicht. Het OCMW zal de parking WZC herinrichten teneinde voldoende parking voor de werknemers en de bezoekers van het WZC te garanderen. Het OCMW zal instaan voor het onderhoud van de parking van het WZC.

Partijen zullen het nodige doen om de aanpassing van het opstalrecht notarieel te verlijden.

### **Artikel 3 – Concessie van openbare diensten met betrekking tot de assistentiewoningen**

§1. Het begrip ‘serviceflat’ van de concessie van openbare diensten zoals vermeld in de Basisovereenkomst wordt vervangen door het begrip ‘assistentiewoning’.

§2. De duurtijd van de concessie van openbare diensten met betrekking tot de assistentiewoningen loopt tot en met 31 december 2049 en kan eenzijdig verlengd worden door de concessiehouder van de openbare diensten tot uiterlijk 31 oktober 2056. Het OCMW is hiervoor geen concessievergoeding verschuldigd aan de concessiehouder.

§3. De kosten voor de afbraak, verwijdering en stortkosten van de bestaande bejaardenwoningen zoals voorzien in artikel 20 van de bestaande basisovereenkomst PPS van 6 oktober 2006 vallen ten laste van Probis, met uitzondering van eventuele kosten specifiek verbonden aan het verwijderen en storten van asbesthoudende materialen of kosten verbonden aan (bodem)vervuiling en/of andere saneringskosten.

De afbraak van de bestaande bejaardenwoningen zal gelijktijdig in één fase gebeuren. Het OCMW dient hiermee rekening te houden bij de uitfasering van deze bejaardenwoningen.

Deze gronden worden vervolgens vervroegd teruggeven aan het OCMW en worden aldus voor dit gedeelte gelicht uit het toegekende recht van opstal.

Partijen zullen het nodige doen om de aanpassing van het opstalrecht notarieel te verlijden.

§4. Het financieel plan, bevattende een overzicht van de opbrengsten en de uitgaven ten gevolge van de bouw en exploitatie van de 29 assistentiewoningen, dat voorafgaandelijk aan de ondertekening van onderhavig addendum door Probis werd aangeleverd, geldt als financieel plan in de zin van artikel 17 van de bestaande basisovereenkomst PPS van 6 oktober 2006.

### **Artikel 4**

Dit addendum maakt integraal deel uit van de Basisovereenkomst. De overige bepalingen van de Basisovereenkomst blijven onverkort van toepassing.

In geval van tegenstrijdigheden tussen dit addendum en de Basisovereenkomst geldt de voorrangsregeling zoals voorzien in artikel 1 van dit addendum.

Aldus opgemaakte te Boortmeerbeek, in drie (3) exemplaren waarvan elke partij verklaart een origineel exemplaar te hebben ontvangen"

art. 2

DERUA Karin Mathilda, burgemeester, handelend ingevolge delegatiebesluit door Rodrigue BIJLSMA, voorzitter van de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn van 22 september 2022 en Smits, Johan Petrus Robert, algemeen directeur, tot ondertekening van het addendum te machtigen.

art. 3

De parking en de gronden van de bestaande bejaardenwoningen na afbraak uit het opstalrecht gelicht en een notariële akte hiervoor te laten opstellen.

### **3. Wijziging huishoudelijk reglement MMC Mobitwin**

Gelet op het huishoudelijk reglement betreffende de MMC zoals goedgekeurd door de raad voor maatschappelijk welzijn van 27 februari 2023;

Gelet op artikel 8 van het huishoudelijk reglement dat bepaalt dat de gebruiker telefonisch een rit kan aanvragen tussen 8.30u en 12u, twee werkdagen op voorhand en ten vroegste 4 weken op voorhand;

Gelet op artikel 17 van het huishoudelijk reglement dat bepaalt dat de dienst bereikbaar is iedere werkdag van 8.30u - 12 uur en van 13u30 tot 16 u, gesloten op vrijdagmiddag;

Overwegende dat er met de huidige telefoonkeuze geen afbakening kan worden gemaakt in de bereikbaarheid van de dienst en de rittenaanvraag; dat met andere woorden gebruikers van de MMC doorheen de dag bellen voor aanvragen en wijzigingen in de ritten via de dienst thuiszorg, dat dit voor de administratief medewerker als erg belastend wordt ervaren doordat de administratieve verwerking telkens wordt verstoord;

Overwegende dat uit rondvraag bij omliggende gemeente de bereikbaarheid van de dienst MMC veel beperkter is, vaak enkel in de voormiddag, zelfs niet elke voormiddag en dat de permanentie vaak zelfs door vrijwilligers wordt verzekerd;

Gelet dat de dienst in de namiddag nog steeds bereikbaar is doch enkel per mail;

Overwegende dat het vast bureau bij besluit van 27 november 2023 voorstelt de bereikbaarheid van de MMC in te perken zoals bij artikel 8 van het reglement is bepaald door de aanpassing van het huishoudelijk reglement waarin de bereikbaarheid in artikel 17 wordt aangepast naar iedere werkdag van 8.30u tot 12u;

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

**BESLUIT:** eenparig.

art. 1

De telefonische bereikbaarheid van de dienst Mobitwin te wijzigen naar uitsluitend de voormiddag van de werkdag, meer bepaald van 8.30 uur tot 12 uur zodat deze overeenkomt met het tijdslot van rittenaanvraag.

art. 2

Het huishoudelijk reglement betreffende de MMC in deze zin aan te passen in artikel 17 als volgt:

**Artikel 17. Bereikbaarheid**

De MMC is bereikbaar tijdens de openingsuren van de gemeentelijke diensten: in principe iedere werkdag van 8.30-12 uur.

art. 3

Dit besluit en de gecoördineerde versie van het reglement bekend te maken via de gemeentelijke webtoepassing.

**4. Aanpassing meerjarenplan 2020-2026 nummer 5 gemeente en OCMW**

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale en provinciale besturen;

Gelet op het decreet van 15 juli 2011 houdende vaststelling van de algemene regels waaronder in de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest periodieke plan- en rapporteringsverplichtingen aan lokale besturen kunnen worden opgelegd;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 27 november 2023 betreffende het aanvaarden van het in samenwerking met het managementteam door de algemeen directeur en de financieel directeur opgestelde ontwerp van aanpassing van het meerjarenplan 2020-2026 van 27 november 2023;

Overwegende dat in deze aanpassing van het meerjarenplan ramingen ingeschreven worden voor exploitatie, investeringen en financiering voor boekjaar 2024 die de kredieten voor dat jaar omvatten;

Overwegende dat in deze aanpassing van het meerjarenplan ook nog de kredieten voor het boekjaar 2023 gewijzigd worden;

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

**BESLUIT:** **12 stemmen ja:** Karin Derua, Hans De Locht, Annick DeKeyser, Ann Sleyp, Audrey Bogaerts, Hans Crol, Gert Verschueren, Vincent Geerts, Iris Schoeters, Emile De Vleeschouwer, Firmin Vacaet en Rodrigue Bijlsma.

**6 stemmen tegen:** Bert Meulemans, Eddy Mortier, Ann Morissens, Wouter Decat, Maria Luise Altmutter en Lies Asselman.

**3 onthoudingen:** Michel Baert, Remi Serranne en Sigrid Van Obbergen.

art. 1

De aanpassing van het meerjarenplan 2020 - 2026 nummer 4 voor het gedeelte OCMW goed te keuren.

art. 2

Dit besluit voor goedkeuring aan de hogere overheid over te maken.

**5. Bekrchtiging besluit vast bureau - IGO div - mandatering algemene vergadering 15 december 2023**

De raad voor maatschappelijk welzijn besluit het besluit van het vast bureau van 4 december 2023 te bekrchtigen betreffende de mandatering voor de algemene vergadering van IGO div op 15 december 2023.

***Aanvullend agendapunt toegevoegd door de Groen-fractie***

**6. WZC De Ravestein**

VRAAG:

**Achtergrond**

Op de vorige gemeenteraad kwam het al even ter sprake. De Korian groep zal hun woonzorgcentra in België verkopen. Dit betekent concreet dat ook het WZC in onze gemeente ook van eigenaar zal veranderen. Momenteel hebben we als gemeente een PPS met WZC De Ravestein. Hierin is ook opgenomen dat de gemeente jaarlijks een bedrag geeft aan de eigenaars om het personeel dat tewerkgesteld werd ook over te nemen. Dit bedrag bedraagt meer dan 600.000 Euro.

Met de nakende verkoop zijn we van mening om de overeenkomst die afgesloten werd voor 30 jaar voor juridisch advies te laten voorleggen om na te gaan of de verkoop kan resulteren in een aanpassing van dit artikel en indien dit niet kan, dat er een aantal mogelijkheden kunnen gekoppeld worden aan de inzet van deze middelen.

**Voorstel tot beslissing**

Het vast bureau wint zo snel mogelijk juridisch advies in m.b.t. de mogelijkheden tot aanpassing van de PPS naar aanleiding van een toekomstige verkoop.

ANTWOORD: Naast het zopas hernieuwde engagement dat de raad voor maatschappelijk welzijn goedkeurde, zal het vast bureau juridisch advies inwinnen over de mogelijke gevolgen voor de concessieovereenkomst als de eigenaar van het WZC De Ravestein wijzigt.

***Aanvullend agendapunt toegevoegd door onafhankelijk raadslid Willy Stroobants***

**7. Onverenigbaarheid mandaten**

Werd uitgesteld naar de volgende zitting.

Reden: Omwille van de afwezigheid van onafhankelijk raadslid Willy Stroobants die dit toegevoegd punt indiende wordt dit punt uitgesteld naar de zitting van raad voor maatschappelijk welzijn van 26 februari 2024.

De voorzitter sluit de vergadering.

De algemeen directeur

De voorzitter

Johan Smits

Rodrigue Bijlsma

---