

raad voor maatschappelijk welzijn

Notulen

Zitting van 26 januari 2023

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Siebe Ruykens; de heer Bart Keymolen; de heer Jan Desmeth; de heer Gunther Coppens; mevrouw An Speeckaert; de heer Herwig Smeets; mevrouw Marleen De Kegel; de heer Jean Cornand; mevrouw Annie Mathieu; mevrouw Kathleen D'Herde; de heer Wim Peeters; de heer Georgios Karamanis; de heer Eddy Longeval; de heer Michel Miedzinski; de heer Gust Crabbe; de heer Raimondo Palermo; de heer Godefroid Pirsoul; mevrouw Ann De Ridder; de heer Brahim Harfaoui; de heer Olivier Huygens; mevrouw Veerle Seré; de heer Jeroen Tiebout; de heer Jeroen Steeman; mevrouw Kim Paesmans; de heer Lucien Wauters; de heer Daniel De Maeght; mevrouw Ann Verheyen; mevrouw Viviane De Gieter; de heer Walter Vastiau

Verontschuldigd:

mevrouw Lydie De Smet; de heer Guy Jonville; mevrouw Nicole Billens

26 januari 2023 20:56 -De voorzitter opent de openbare zitting

OPENBARE ZITTING

Secretariaat

1	2023_RMW_0000 1	Notulen openbare zitting raad voor maatschappelijk welzijn van 22 december 2022 - Beslissing GOEDGEKEURD
----------	----------------------------	---

Beschrijving

Aanleiding en motivering

De notulen van de openbare zitting van de raad voor maatschappelijk welzijn van 22 december 2022 worden ter goedkeuring voorgelegd.

De notulen zijn raadpleegbaar op hierna vermelde link:<https://www.sint-pieters-leeuw.be/downloads/notulen-ocmw-raad-van-22-december-2022>.

De notulen liggen ook ter inzage op het secretariaat.

De audio opname is raadpleegbaar op hierna vermelde link:<https://www.sint-pieters-leeuw.be/downloads/audio-opname-rmw-van-22-december-2022>.

Juridische gronden

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 32 volgens artikel 74 DLB.

Het huishoudelijk reglement van de raad voor maatschappelijk welzijn van 19 mei 2022, in het bijzonder hoofdstuk 8, artikel 42 tot 44.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 78 §1 1° van het decreet lokaal bestuur: De volgende bevoegdheden kunnen niet aan het vast bureau worden toevertrouwd: de bevoegdheden die aan de raad voor maatschappelijk welzijn zijn toegewezen, vermeld in afdeling 1 en 2 van dit hoofdstuk, en de bevoegdheid tot overdracht, vermeld in het eerste lid

Financiële informatie

Financiële informatie

Niet van toepassing.

Stemming op het agendapunt

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt eenparig het volgende besluit goed.

Besluit

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de notulen van de openbare vergadering van 22 december 2022 goed.

Woonzorgcentrum

2	2023_RMW_0002	Assistentiewoningen Zuunhof - principeovereenkomst - Beslissing GOEDGEKEURD
----------	----------------------	--

Beschrijving

Aanleiding en motivering

OCMW Sint-Pieters-Leeuw sloot op 11 juni 2019 een aankoop-/verkoopbelofte (de "Overeenkomst") met IPON en I&S CONSTRUCT (de "Private partij"), m.b.t. een projectzone met (o.a.) op te richten assistentiewoningen en parking (de "Onroerende Goederen"). Eind september deelde de Private partij mee dat de opschortende voorwaarden uit de Overeenkomst niet meer tijdig kunnen worden vervuld en er geen geldige koop-verkoopovereenkomst meer tot stand kan komen. Gelet de huidige economische marktomstandigheden (o.a. sterke stijging van de bouwkosten), acht de Private partij het onmogelijk om de Onroerende Goederen (tijdig) te realiseren en te vervreemden aan de initiële prijs uit de Overeenkomst.

Na het inwinnen van juridisch advies blijken de juridische slaagkansen om van de Private partij een uitvoering van de initiële afspraken af te dwingen onzeker. Op basis van soortgelijke precedentes uit recente rechtspraak kan immers niet volledig worden uitgesloten dat het OCMW in geval van een juridisch conflict zou kunnen worden verplicht door een rechter tot heronderhandeling of matiging van de huidige contractuele afspraken, en dit op basis van de rechtsbeginselen van het verbod op rechtsmisbruik resp. de uitvoering ter goeder trouw van overeenkomsten.

De Private partij was echter bereid de Onroerende Goederen te realiseren en te vervreemden mits herziening van de contractuele modaliteiten.

De ideale ligging van de projectzone van de Private partij (belendend aan en met doorsteek naar het huidige Woonzorgcentrum Zilverlinde), evenals het feit dat de oprichtingswerken voor het complex van assistentiewoningen reeds zijn gevorderd en de opportuniteit voor het OCMW om -op dergelijke korte termijn- een nieuw complex assistentiewoningen in Sint-Pieters-Leeuw te kunnen aanbieden, maken dat de Private

partij zich in een unieke positie bevindt om de Onroerende Goederen aan het OCMW te verkopen.

Aldus werden er gesprekken opgestart met de Private partij, niettemin rekening houdend met het voorziene financiële budget voor het OCMW.

Tijdens voornoemde gesprekken werden een aantal nieuwe principes naar voren geschoven, die via het als bijlage gevoegde ontwerp van principeovereenkomst kunnen worden voorgelegd aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor goedkeuring.

In essentie voorziet het ontwerp twee mogelijke pistes:

1. De aankoop door het OCMW van 15 assistentiewoningen, 21 privatieve ondergrondse parkeerplaatsen en 50% van de overige infrastructuur (de zomertuin, de wintertuin, de inkomzone LDC en bijhorende aandelen in de gemeenschappelijke delen en in het grondaandeel), waarbij een door het OCMW aan te duiden partner de overige 15 assistentiewoningen en de andere 50% van de overige infrastructuur rechtstreeks zal aankopen bij de Private Partij. Het OCMW verkrijgt tot uiterlijk 31 maart 2023 (23u59) om de ontwikkelaar schriftelijk in kennis te stellen van een principiële beslissing van haar partner tot (gezamenlijke) lichting van de aankoopoptie. Dit is het voorkeursscenario.
2. De aankoop door het OCMW alleen van gebouw B (bestaande uit 15 assistentiewoningen), 11 privatieve ondergrondse parkeerplaatsen, de wintertuin én de inkomzone LDC in de ondergrondse parking én daarnaast het bijhorend aandeel in de gemeenschappelijke delen en het grondaandeel. In dit scenario kan de ontwikkelaar vanaf 1 april 2023 starten met de privatieve verkoop van de overige onroerende goederen (*in casu* de 15 assistentiewoningen van gebouw C). Deze privatieve eigenaars zullen hun assistentiewoningen vervolgens wel via mandaat ter beschikking moeten stellen van het OCMW, zodat alle 30 assistentiewoningen als geheel kunnen worden uitgebaat als groep van assistentiewoningen door het OCMW. Hieromtrent zijn er ook reeds een aantal afspraken opgenomen over de uitbating in de principeovereenkomst. Dit scenario is enkel van toepassing indien er geen partner wordt gevonden door het OCMW en scenario 1 dus niet van toepassing wordt.

In beide scenario's zullen er wel nog steeds 30 assistentiewoningen worden aangeboden, met één beheerder en met dezelfde prijzen voor gelijkaardige woningen, ongeacht de eigenaar. Voor alle 30 assistentiewoningen zal het toewijzingsreglement van het OCMW van toepassing zijn, met uitzondering van de private assistentiewoningen die door de eigenaar(s) zelf zouden worden bewoond.

Bijgevoegd ontwerp van principeovereenkomst werd op 9 januari 2023 uitdrukkelijk positief geadviseerd door het vast bureau.

Juridische gronden

Burgerlijk wetboek, o.a. artikel 5.74 en Boek 3 'Goederen'

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 78 §1 11° van het decreet lokaal bestuur: De volgende bevoegdheden kunnen niet aan het vast bureau worden toevertrouwd: de daden van beschikking over onroerende goederen, behalve die vermeld in artikel 84, § 3, 8°, b)

Financiële informatie

Financiële informatie

De aankoopprijs voor het OCMW verschilt in beide scenario's:

1. Scenario 1 : Een aankoopprijs van € 4.889.747,75 euro (incl. btw). De aankoopprijs voor de private partner zou 4.301.747,75 euro bedragen.
2. Scenario 2 : Een aankoopprijs van € 4.841.234 euro (incl. btw).

Advies

Visum financieel directeur

Gunstig advies

In het AMJP 2020-2025 is een budget van 8.000.000,00 euro voorzien voor de aankoop van assistentiewoningen.

Zowel optie 1 als optie 2 passen dus in het goedgekeurd AMJP.

Stemming op het agendapunt

Goedgekeurd door de raad voor maatschappelijk welzijn met

- 25 stem(men) voor: Gunther Coppens; Jean Cornand; Gust Crabbe; Viviane De Gieter; Marleen De Kegel; Daniel De Maeght; Ann De Ridder; Jan Desmeth; Brahim Harfaoui; Olivier Huygens; Georgios Karamanis; Bart Keymolen; Eddy Longeval; Annie Mathieu; Michel Miedzinski; Kim Paesmans; Raimondo Palermo; Wim Peeters; Godefroid Pirsoul; Siebe Ruykens; Veerle Seré; Herwig Smeets; An Speeckaert; Jeroen Tiebout; Lucien Wauters

- 1 stem(men) tegen: Kathleen D'Herde

- 2 onthouding(en): Jeroen Steeman; Ann Verheyen

Besluit

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de principeovereenkomst in bijlage goed. Deze maakt integraal deel uit van dit besluit.

Bijlagen

- Getekende principeovereenkomst IPON.pdf

PRINCIPEOVEREENKOMST

(de "*Principeovereenkomst*")

TUSSEN

O.C.M.W Sint-Pieters-Leeuw, gevestigd te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Pastorijsstraat 21, met ondernemingsnummer 0212.172.058, vertegenwoordigd door Walter Vastiau, Algemeen Directeur en Siebe Ruykens, Voorzitter van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn.

Hierna het "*OCMW*"

Tot deze Principeovereenkomst gemachtigd ingevolge het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van donderdag 26 januari 2023.

Overeenkomstig artikel 330 ev. van het Decreet Lokaal Bestuur is voormeld besluit uitvoerbaar doch onderworpen aan het algemeen bestuurlijk toezicht.

EN

- **IPON nv**, gevestigd te 9140 Temse, Kapelanielaan 9B, met ondernemingsnummer 0425.474.563, vertegenwoordigd door JCS-Invest nv, gedelegeerd bestuurder, vast vertegenwoordigd door Dhr. Peter De Nil, bestuurder;
- **I&S CONTRACT & CO bv**, gevestigd te 9140 Temse, Kapelanielaan 9B, met ondernemingsnummer 0543.333.523, vertegenwoordigd door Mevr. Caroline Pattin, bestuurder;

IPON en I&S CONTRACT & CO hierna gezamenlijk de "*Ontwikkelaar*"

Allen hierna gezamenlijk "*Partijen*" en afzonderlijk "*Partij*"

WORDT OVEREENGEKOMEN:

1 – Voorwerp

Partijen zijn thans in gesprek met het oog op een toekomstige koop-verkoop van een complex van (op te richten) assistentiewoningen met ondergrondse parking en aanhorigheden gelegen te Sint-Pieters-Leeuw aan de Jan Vanderstraetenstraat, in detail beschreven in (i) (de bijlagen bij) de aankoop-verkoopbelofte van 11.06.'19 zoals gewijzigd/aangevuld door het addendum van 14.02.'20 (zie bijlagen 1 en 2) en in detail beschreven in (ii) bijlage 3 (de "*Onroerende Goederen*").

Partijen hebben in voormeld kader reeds overeenstemming bereikt omtrent bepaalde principes, dewelke zij navolgend alvast wensen vast te leggen in deze Principeovereenkomst.

2 – Principes

Partijen spannen zich in en zullen te goeder trouw onderhandelen omtrent de uitwerking van een overeenkomst omtrent de koop-verkoop van de Onroerende Goederen (de "*Overeenkomst*").

Partijen zijn principieel akkoord dat de Overeenkomst alvast de volgende principes / parameters dient te omvatten:

- 1) De Ontwikkelaar verbindt zich tot conforme oplevering van de Onroerende Goederen vóór uiterlijk 30 april 2024. Het OCMW verbindt zich ertoe te goeder trouw mee te werken aan de correcte en tijdige uitvoering van de Overeenkomst.
- 2) De Ontwikkelaar verbindt zich ertoe om -op eigen kosten- de statuten van mede-eigendom van de Onroerende Goederen (d.i. de basisakte en het reglement van mede-eigendom) op te stellen.

De Ontwikkelaar verbindt zich ertoe om de inhoud van voormelde statuten uit te werken in samenspraak met het OCMW.

In dat kader wordt alvast rekening gehouden met het algemeen principe dat zo beperkt mogelijke gemeenschappelijke delen met een zo beperkt mogelijk aantal verschillende mede-eigenaars worden beoogd, weliswaar in overeenstemming met de omgevingsvergunning verleend op 31 augustus 2020.

Het OCMW zal te goeder trouw en binnen een termijn van twee weken na voorlegging van een ontwerp van statuten van mede-eigendom door de Ontwikkelaar, haar opmerkingen- dan wel desgevallend akkoord verlenen bij het voorliggend ontwerp van statuten van mede-eigendom. De statuten van mede-eigendom zijn in elk geval onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring door het OCMW.

De Ontwikkelaar verbindt zich ertoe om -na goedkeuring door het OCMW- de statuten van mede-eigendom van Onroerende Goederen notarieel te laten verlijden en dit uiterlijk bij oplevering van de Onroerende Goederen.

De Ontwikkelaar laat de verschillende delen van de Onroerende Goederen op haar kosten prekadastren, indien dit noodzakelijk zou blijken.



PAGINA 2 VAN 5

- 3) De Ontwikkelaar verleent aan het OCMW en een -door het OCMW aan te duiden- partner gezamenlijk een aankoopoptie voor het geheel van de Onroerende Goederen* aan een vaste niet-aanpasbare en niet-indexeerbare totale koopprijs van € 9.191.460 (incl. 12% btw en eventueel verschuldigde verkooprechten).

**Voor de goede orde verduidelijken Partijen dat dit het geheel van gebouw B, gebouw C, de zomertuin, de wintertuin, de inkomzone LDC, 21 privatieve ondergrondse parkeerplaatsen én bijhorende aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder het grondaandeel, betreft.*

Het OCMW verkrijgt tot uiterlijk 31 maart 2023 (23u59) om de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis te stellen van een principiële beslissing van het OCMW en zijn partner tot (gezamenlijke) lichter van de aankoopoptie.

In geval van lichter van voormelde aankoopoptie, wordt de koop-verkoop van de Onroerende Goederen gesloten- en wordt de koopprijs door het OCMW en zijn partner volledig betaald bij het verlijden van de notariële koop-verkoopakte, dewelke onmiddellijk na oplevering van de Onroerende Goederen wordt verleden.

Partijen bevestigen dat het OCMW het recht verkrijgt om de gemeente Sint-Pieters-Leeuw of een autonoom gemeentebedrijf van Sint-Pieters-Leeuw in haar rechten en plichten te laten treden m.b.t. (het lichten van) voormelde aankoopoptie.

- 4) Enkel bij gebreke aan voormelde kennisgeving tot lichter van de aankoopoptie op uiterlijk 31 maart 2023 (23u59) (zoals hierboven beschreven in punt 3), zullen navolgende principes gelden:

- a. Partijen verbinden zich tot de koop-verkoop door de Ontwikkelaar aan het OCMW van de volgende privatieve delen (100% in volle eigendom): gebouw B (bestaande uit 15 assistentiewoningen), 11 privatieve ondergrondse parkeerplaatsen, de wintertuin én de inkomzone LDC in de ondergrondse parking met het bijhorend aandeel in de gemeenschappelijke delen waaronder grondaandeel ("**Gedeelte 1**").

De koop-verkoop van Gedeelte 1 wordt alsdan gesloten aan een vaste niet-aanpasbare en niet-indexeerbare koopprijs van € 4.841.234 EUR (incl. 12% btw en eventueel verschuldigde verkooprechten).

De koop-verkoop van Gedeelte 1 wordt gesloten- en de koopprijs wordt door het OCMW betaald bij het verlijden van de notariële koop-verkoopakte m.b.t. Gedeelte 1, dewelke onmiddellijk na oplevering van de Onroerende Goederen door Partijen wordt verleden.

- b. De Ontwikkelaar is vrij -vanaf 1 april 2023- om haar eigendomsrechten met betrekking tot het overige gedeelte van de Onroerende Goederen (m.u.v. Gedeelte 1) te vervreemden aan (een) derde(n);
- c. Het OCMW is, als eigenaar, gehouden tot het onderhoud van de wintertuin alsook de inkomzone LDC. Het OCMW stelt deze delen ook ter beschikking aan de private eigenaars/bewoners van de 15 assistentiewoningen uit gebouw C; hiertoe zal in de basisakte een kosteloze erfdienstbaarheid worden gevestigd ten gunste van deze assistentiewoningen, dewelke wordt verleend zolang de 15 assistentiewoningen uit gebouw C als erkende assistentiewoningen worden uitgebaat.

- d. Het OCMW biedt de garantie dat aan alle 30 assistentiewoningen binnen het geheel van Onroerende Goederen dezelfde zorg- en dienstverlening -gedurende 20 jaar vanaf oplevering- zal worden aangeboden conform de toepasselijke regelgeving voor erkende assistentiewoningen en aan een dagvergoeding (excl. verblijfsvergoeding) van 8,5 euro/dag (indexeerbaar conform de toepasselijke wettelijke bepalingen), betaalbaar aan het OCMW voor de uitbating van de assistentiewoning.

Daarin zit vervat: het delen van een woonassistent; het permanentiesysteem 24/7; de garantie van crisiszorg en overbruggingszorg, met uitzondering van de reële kosten van die zorg; het onderhoud van de gemeenschappelijke delen als huurder/gebruiker (niet als eigenaar), het gebruik en onderhoud van de zomertuin, de wintertuin en de inkomzone LDC.

De dagprijs zou worden vastgelegd op 31 euro (genotsrecht; voor de eigenaar) + 8,5 dagvergoeding (diensten; voor de uitbater) = 39,50 euro per dag (gewogen gemiddelde voor de 15 assistentiewoningen van één blok), indexeerbaar overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen. Het toewijzingsreglement van het OCMW is toepasbaar onverminderd punt e. hierna. In geval van leegstand van de assistentiewoning staat de eigenaar van de assistentiewoning in voor de betaling van een dagvergoeding van 5 euro per dag aan de beheerinstantie.

Voormelde garantie door het OCMW wordt enkel geboden op voorwaarde dat de eigenaar(s)/zakelijk gerechtigde(n) van elke assistentiewoning het nodige mandaat aan de beheerinstantie verlenen om de assistentiewoning (en eventueel toebehoren, zoals bv. een parkeerplaats) ter beschikking te stellen aan een (kandidaat-)bewoner. Bij elke (navolgende) overdracht van het eigendomsrecht van de assistentiewoning of bij elke vestiging of overdracht van een zakelijk recht op de assistentiewoning, moet de akte tot overdracht van het eigendomsrecht of tot vestiging of overdracht van het zakelijk recht voorzien dat elke verkrijger van de assistentiewoning of van het zakelijk recht op de assistentiewoning in de rechten en plichten van diens overdrager of rechtsvoorganger zal treden, die voortvloeien uit het betreffende mandaat.

- e. De natuurlijke persoon eigenaar van de assistentiewoning en de bloedverwanten in rechte lijn van de eigenaar en hun echtgenoot of samenwonende partner, hebben dezelfde rechten als de natuurlijke persoon eigenaar wat de voorrang van bewoning betreft: zij hebben voorrang op eventuele wachtlijsten, mits de kandidaat-gebruikers voldoen aan de voorwaarden om in een erkende assistentiewoning te verblijven.
- f. Het doorlopen van de nodige procedures en het vervullen van de nodige formaliteiten met het oog op het verkrijgen van de wettelijke erkenning van de woningen als assistentiewoningen (en de hierbij horende voordelen) wordt uit het voorwerp van de Overeenkomst gesloten en valt dus onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van het OCMW, die alle eventueel (in dit kader in acht te nemen) technische specificaties en andere relevante informatie aan de Ontwikkelaar overmaakt.



PAGINA 4 VAN 5

3 – Uitwerking

Deze Principeovereenkomst kent slechts enig recht-/verplichting toe vanaf de datum van haar ondertekening door (de bevoegde vertegenwoordigers van) alle Partijen.

* * *

Aldus opgemaakt in drie (3) exemplaren (5 blz.) waarvan elke Partij erkent er één ontvangen te hebben.

Te Temse, op 6 januari 2023

Voor **OCMW Sint-Pieters-Leeuw**



Walter Vastiau,
Algemeen Directeur



Siebe Ruykens
Voorzitter van de Raad voor
Maatschappelijk Welzijn

Voor **IPON nv**



JCS-Invest nv
Gedelegeerd-bestuurder
Vast vertegenwoordigd door
Dhr. Peter De Nil

Voor **I&S CONSTRUCT & CO bv**



Mevr. Caroline Pattin
Bestuurder

BIJLAGEN:

1. Aankoop-verkoopbelofte van 11.06.'19
2. Addendum van 14.02.'22
3. Bijkomende aanvulling van 10.03.'22

Mondelinge vragen

3	2023_RMW_0001	Mondelinge vragen - Kennisgeving
	1	KENNIS GENOMEN

Beschrijving

Aanleiding en motivering

Na afhandeling van de agenda van de openbare vergadering kunnen de raadsleden mondelinge vragen stellen aan het college over een onderwerp dat niet op de agenda staat.

Op deze mondelinge vragen wordt uiterlijk tijdens de volgende zitting geantwoord. Als het raadslid zijn of haar mondelinge vraag of vragen minstens vijf kalenderdagen voor de vergadering schriftelijk meedeelt, zal hierop ter zitting mondeling een antwoord worden gegeven.

De vragen worden behandeld op het einde van de openbare vergadering en worden opgenomen in de notulen. (art. 31 DLB / art. 31 volgens art. 74 DLB)

Mondelinge vragen mogen niet bedoeld zijn om de persoonlijke intenties van de leden van het college van burgemeester en schepenen te kennen, noch mogen ze verplichten tot het doorvoeren van kostelijke studies, opzoekingen, het opmaken van statistische gegevensbestanden of het houden van enquêtes.

Juridische gronden

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, en alle latere wijzigingen.
Huishoudelijk reglement van de gemeenteraad - raad voor maatschappelijk welzijn, laatst goedgekeurd door de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn van 19 mei 2022.

Regelgeving: bevoegdheid

De raad voor maatschappelijk welzijn is bevoegd op basis van artikel 77-78 van het decreet lokaal bestuur

Besluit

Artikel 1

Er werden geen mondelinge vragen gesteld.

26 januari 2023 21:18 - De voorzitter sluit de zitting

algemeen directeur
Walter Vastiau

voorzitter
Siebe Ruykens