

Raad voor Maatschappelijk Welzijn

Notulen open zitting

Zitting van 2 mei 2018

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Bart Wenes; mevrouw Rina Arteel; de heer Philip Carron; de heer Pierre Clarysse; de heer Georges Decoene; de heer Eddy Demeersseman; mevrouw Veroniek Desender; de heer Jef Hendryckx; mevrouw Grietje Houvenaghel; mevrouw Francine Tratsaert; mevrouw Vanessa Degrendele; de heer Geert Sintobin, Algemeen directeur

Afwezig:

de heer Arne Beyens; de heer Joost Demets

2 mei 2018 18:36 -De voorzitter opent de openbare zitting

OPENBARE ZITTING

- | | | |
|---|----------------|-----------------------------------------------------------|
| 1 | 2018_RMW_00014 | Notulen openbare vergadering van 14/03/2018 - Goedkeuring |
|---|----------------|-----------------------------------------------------------|

Beschrijving

Bijlagen

1. 20180314_NotulenOpenbareZitting.pdf

Context en argumentatie

De notulen van de openbare zitting van de raad voor maatschappelijk welzijn van 14/03/2018 worden ter goedkeuring voorgelegd.

Besluit

Met algemene stemmen

Artikel 1

De notulen van de openbare zitting van 14/03/2018 worden goedgekeurd.

-
- | | | |
|---|----------------|------------------------------------------------------|
| 2 | 2018_RMW_00018 | RSL Op Post - project- en businessplan - Goedkeuring |
|---|----------------|------------------------------------------------------|

Beschrijving

Bijlagen

1. bijlage1_161214_02_projectcharter_RSLOpPost
2. bijlage2_170531_02_Projectcoördinator_RSLOpPost.
3. bijlage3_Rapport_Fase_1RSLOpPost
4. bijlage4_ontwerpplan_gelijkvloers
5. bijlage4_ontwerpplan_garage
6. bijlage4_ontwerpplan_verdieping+1
7. bijlage4_ontwerpplan_verdieping+2
8. bijlage4_piste_nachtopvang
9. bijlage5_ontwerp_businessplan
10. bijlage6_berekeningen_businessplan en projectbegroting

Context en argumentatie

De raad voor maatschappelijk welzijn keurde het projectcharter 'RSL Op post' goed op 14 december 2016 (zie bijlage 1).

Op 31 mei 2017 werd Timelab vzw aangesteld voor de inhoudelijke projectcoördinatie (zie bijlage 2).

Huidige stand van zaken:

Conceptvorming dienstverlening RSL Op Post (cocreatie-proces, fase 1)

Timelab vzw ging in het najaar van 2017 aan de slag met weefselonderzoek en conceptvorming. Uit het weefselonderzoek werd geconcludeerd om, naast de dienstverlening van de structurele partners, te focussen op 3 thema's om principes van gedeelde ruimte op toe te passen in het gebouw. Dit zijn de thema's MAKEN, VOEDING en Sport/BEWEGEN.

Een medewerker van Timelab is iedere maandag en woensdag aanwezig in het gebouw om de uitwerking van en samenwerking rond deze thema's te faciliteren in Roeselare. Timelab staat onder andere in voor organisatievorming (projectorganisatie), het aanreiken van co-creatie-methodieken en communicatie in de stad. Via een netwerkmodel worden diverse partners en actoren betrokken in ontwikkeling en implementatie van diensten in het gebouw (zie bijlage 3 - rapport fase 1 Timelab).

De toekomstige partners (Kringwinkel, Graancirkel, Kom-Af, Doe-Kit, brugteam) werkten in de periode november '17 - februari '18 een gebouwindeling uit, met oog op maximale samenwerking en het delen van ruimte. Er werd ook een bijkomende piste verkend om de werking van de nachtopvang te integreren op de Bpostsite.

Het gebouw

Er dienen gebouw-technische aanpassingen en herinrichtingen uitgevoerd te worden aan het gebouw, rekening houdende met de toekomstige dienstverlening, van bestaande partners of nieuwe concepten. Er werd een tijdelijke opdracht uitbesteed aan een externe architect voor inrichting van het makerslab en verdeling van de ruimte over de toekomstige partners. Dit resulteerde in een ontwerpplan (zie bijlage 4 - plannen toekomstige indeling). De raad voor maatschappelijk welzijn wordt verzocht deze ontwerpplannen goed te keuren.

Het gebouw werd klaargezet voor (tijdelijk) gebruik (check up elektriciteit, herstart verwarming, herstel liften, herstel toegangsdeuren, wifi, ...) in de periode september '17 - april '18

Voor structurele uitvoering en opvolging van de aanpassingswerken werd een bestek opgemaakt om een gebouw-technische projectcoördinator aan te stellen. De gunning hiervan wordt eveneens geagdeerd op de raad voor maatschappelijk welzijn van 2 mei 2018.

Implementatie van diensten en (tijdelijke) activiteiten (fase 2 en 3)

Sinds januari 2018 gaan er wekelijks activiteiten door:

- bestaande diensten:
 - Eind december 2017 verhuisde de keuken van Site Noord naar het Bpostgebouw. Deze wordt gebruikt door Kom-af en Doe-Kit.
 - In april 2017 verhuisde de Kom-af naar het nieuwe gebouw
- nieuwe concepten:
 - MAKEN:
 - Er werd een lab ingericht. 10 labmanagers werden opgeleid voor uitwerking van het makerslab
 - De techniekclus van Vives/ARhus gaat wekelijks door in de labruimte op woensdagnamiddag
 - VOEDING
 - Er gingen drie inspiratiesessies 'kaap de keuken' door, met een bereik van tien geïnteresseerde burgers/actoren. Er volgt een oproep voor verdere conceptontwikkeling vanaf mei 2017.
 - SPORT
 - Er werd een tijdelijke fitnesszaal ingericht, met niet-verkoopbare tweedehands fitnessstoelsetten. Buurtsport begeleid iedere dinsdag- en donderdagnamiddag sportactiviteiten.

Ontwerp businessplan

Een werkgroep bestaande uit Ellen Coghe, Pascale Denys, Wouter De Spiegelaere en Evi Swinnen werkten principes uit op basis van het 'Economy of the Common Good' model van de Oostenrijkse econoom Christian Felber (meer informatie [https://www.ecogood.org/nl/.](https://www.ecogood.org/nl/))

Op 5 en 19 februari 2018 werd een 'common good balance' op maat van het project RSL Op Post opgemaakt en ingevuld door de toekomstige partners: De Kringwinkel vzw (commercieel directeur Stijn Deceukelier), De Graancirkel vzw (Danny Engels) en het welzijnshuis (Anne-Mieke Dewilde), in aanwezigheid van Ellen Coghe en Wouter De Spiegelaere. Dit proces werd begeleid door Karla Schimmel, freelance consultant voor 'common good balance' in België.

Dit resulteerde in een businessmodel (zie bijlage 5 en 6).

De raad voor maatschappelijk welzijn wordt verzocht het businessmodel goed te keuren.

Besluit

Met algemene stemmen

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn neemt kennis van het procesverloop RSL Op Post.

Artikel 2

De ontwerplannen voor toekomstige indeling van het gebouw worden goedgekeurd. Deze bouwplannen worden verder uitgewerkt en uitgevoerd, binnen het daarvoor voorziene budget.

Artikel 3

Het businessmodel RSL Op Post wordt goedgekeurd.

3	2018_RMW_00022	Aanstelling van een externe coördinator voor de technische, logistieke en architecturale ondersteuning bij de ontwikkeling en implementatie van een dienstverleningsconcept in het voormalige b-post gebouw - Gunning - Goedkeuring
----------	-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschrijving

Regelgeving bevoegdheid

Artikel 51 van het OCMW-decreet

Juridische grond

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.

Het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, meer specifiek titel IX, bestuurlijk toezicht en externe audit (art 248-269)

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, meer bepaald artikel 42, § 1, 1° a (de goed te keuren uitgave excl. btw niet bereikt de drempel van € 144.000,00).

De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten.

Het KB van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 90, 1°.

Het KB van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.

Bijlagen

1. goedgekeurde nota lastvoorwaarden, gunningswijze en uit te nodigen firma's
2. originele offerte
3. BAFO
4. attesten
5. verslag van nazicht van de offertes

Voorgeschiedenis

In het kader van de opdracht "Aanstelling van een externe coördinator voor de technische, logistieke en architecturale ondersteuning bij de ontwikkeling en implementatie van een dienstverleningsconcept in het voormalige b-post gebouw" werd er een bestek met nr. OCMW/005-2018 opgemaakt door advocatenbureau Rasschaert, in samenwerking met de dienst Beleidsontwikkeling Mens.

De uitgaven voor deze opdracht wordt geraamd op € 66.115,70 excl. btw of € 80.000,00 incl. 21% btw.

De raming excl. btw bereikt de limiet van € 144.000,00 voor het gebruik van de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking niet.

De raad voor maatschappelijk welzijn verleende in de zitting van 24 januari 2018 goedkeuring aan de lastvoorwaarden, de raming en de plaatsingsprocedure van deze opdracht, met name de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.

De raad voor maatschappelijk welzijn besliste in de zitting van 24 januari 2018 om de plaatsingsprocedure te starten en volgende ondernemers uit te nodigen om deel te nemen aan de onderhandelingsprocedure:

- Architect BOUCQUEZ Charlotte bvba, Belhuttelaan 10 te 8680 Koekelare;
- SCHAUBROECK Guido Architectenbureau bvba, Veldstraat 5 te 8800 Roeselare;
- 2 VOOR ARCHITECTEN bvba, Mandellaan 281 te 8800 Roeselare.

Context en argumentatie

De offertes dienden het bestuur ten laatste op 22 februari 2018 om 11:00u te bereiken.

De verbintenistermijn van 90 kalenderdagen eindigt op 23 mei 2018.

Er werd 1 offerte ontvangen:

- SCHAUBROECK Guido Architectenbureau bvba, Veldstraat 5 te 8800 Roeselare (€ 132.611,00 excl. btw of € 160.459,31 incl. 21% btw)

Aangezien slechts 1 offerte werd ingediend met een zeer hoge kostprijs t.o.v. de raming, heeft de projectleider RSL op post, van de dienst Beleidsontwikkeling & Staf, een best and final offer (BAFO) opgevraagd. De eventuele onderhandelingen en verbeteringen resulteerden in volgende eindofferte:

- SCHAUBROECK Guido Architectenbureau bvba, Veldstraat 5 te 8800 Roeselare (€ 86.485,00 excl. btw of € 104.646,85 incl. 21% btw).

Op 1 maart 2018 stelde de projectleider RSL op post het verslag van nazicht van de offertes op.

De dienst Beleidsontwikkeling & Staf stelt voor om, rekening houdende met het voorgaande, deze opdracht te gunnen aan de economisch meest voordelige bidder (rekening houdend met de beste prijs-kwaliteitsverhouding), zijnde SCHAUBROECK Guido Architectenbureau bvba, KBO nr. BE 0897658685, Veldstraat 5 te 8800 Roeselare, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 86.485,00 excl. btw of € 104.646,85 incl. 21% btw mits het verkrijgen van een visum en een blanco uittreksel uit het strafregister der rechtspersonen.

Advies

Kredietcontrole Financiën

Gunstig advies

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Visum verleend

visum nr. 2018/002 dd. 23/04/2018

Kosten ten laste van het budget van het OCMW

Aanstelling van een externe coördinator voor de technische, logistieke en architecturale ondersteuning bij de ontwikkeling en implementatie van een dienstverleningsconcept in het voormalige b-post gebouw / SCHAUBROECK Guido architectenbureau bvba / BE 0897.658.685 / € 104.646,85 incl. btw / 61330000 / 090020 / actie ACT-390

Besluit

Met algemene stemmen

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt het verslag goed, van nazicht van de offertes van 1 maart 2018, opgesteld door de projectleider RSL op post, van de dienst Beleidsontwikkeling & Staf.

Artikel 2

Het verslag van nazicht van de offertes in bijlage maakt intergraal deel uit van deze beslissing.

Artikel 3

De opdracht "Aanstelling van een externe coördinator voor de technische, logistieke en architecturale ondersteuning bij de ontwikkeling en implementatie van een dienstverleningsconcept in het voormalige b-post gebouw" wordt gegund aan de economisch meest voordelige bieder, zijnde SCHAUBROECK Guido Architectenbureau bvba, Veldstraat 5 te 8800 Roeselare, tegen het nagerekende en verbeterde inschrijvingsbedrag van € 86.485,00 excl. btw of € 104.646,85 incl. 21% btw.

Artikel 4

De uitvoering moet gebeuren overeenkomstig de lastvoorwaarden vastgelegd in het bestek met nr. OCMW/005-2018

Artikel 5

De vastlegging dient te gebeuren op naam van SCHAUBROECK Guido Architectenbureau bvba, Veldstraat 5 te 8800 Roeselare met als btw-nr. BE 0897658685.

4	2018_RMW_00021	Verkoop met renovatieverplichting, en na renovatie aanbidding aan het Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare, van 2 rijwoningen, 1 rijwoning met afzonderlijke garage en 1 appartement. - Goedkeuring
----------	-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschrijving

Regelgeving bevoegdheid (bijzonder)

Art. 52,18° van OCMW decreet 19 december 2008 (in werking tredend op 01 juli 2009)

Art. 194 van OCMW decreet 19 december 2008 (in werking tredend op 01 juli 2009)

Juridische grond

Omzendbrief BB 2010/02 inzake de vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, OCMW's en besturen van erkende diensten - Procedure.

Dit dossier 'Verkoop met renovatieverplichting' houdt de verkoop en de daaraan gekoppelde renovatie in van de 2 rijwoningen, 1 rijwoning met afzonderlijke garage en 1 appartement. Het OCMW zal als openbaar bestuur een transparante en publieke marktbevraging doen. De procedure is gelijkaardig aan een openbare verkoping, maar valt niet onder deze wetgeving. Evenzeer wordt de procedure niet gekwalificeerd als een overheidsopdracht, al worden de beginselen van behoorlijk bestuur in acht genomen en is er afdoende ruimte voor mededinging.

Bijlagen

1. Fierheidstraat 11+ Roeselare.pdf
2. Hammestraat 47 Roeselare.pdf
3. Kermisstraat 24 Roeselare.pdf
4. Spinnersstraat 6 Roeselare.pdf
5. Vikingstraat 10.pdf
6. verkoopdossier 20180420.pdf

Voorgeschiedenis

De nood aan huisvesting is de laatste jaren sterk gewijzigd en geëvolueerd.

Bij raadsbeslissing van 7 oktober 2015 werd de graduele uitbreiding van het LOI met 40 plaatsen goedgekeurd. Een jaar later werd deze beslissing gevolgd door een raadsbeslissing van 14 september 2016 waarin de afbouw van LOI werd goedgekeurd en in diezelfde periode werd de heroriëntering van het woonpatrimonium goedgekeurd.

Bij raadsbeslissing van 12 mei 2015 (en aanvullende raadsbeslissing van 24 februari 2016) 'Heroriëntering woonpatrimonium Sociale Dienst' werd de geleidelijke afbouw van het permanente woonaanbod Huurservice goedgekeurd. In dezelfde raadsbeslissing werd de verkoop van een eerste lot van 16 woningen goedgekeurd en werd tevens beslist dat het principe en traject, indien dit succesvol verloopt, kan herhaald worden voor een volgend lot woningen.

Context en argumentatie

De rijwoningen gelegen in de Kermisstraat 24 en Hammestraat 47, de rijwoning met afzonderlijke garage gelegen in de Vikingstraat 10 en de Fierheidstraat +11 en het appartement gelegen in de Spinnerstraat 6 worden in dit dossier 'Verkoop met renovatieverplichting' te koop aangeboden.

Verwijzend naar de raadsbeslissing van 12 mei 2015 waarin werd belist dat het principe en traject kan herhaald worden, is dit dossier naar analogie met het dossier uit 2015 samengesteld en opgemaakt.

De schattingsprijs van de goederen is de minimum te bieden prijs. Onder deze prijs kan er niet worden toegewezen. Het financieel meest voordelige bod is het eerste beoordelingscriterium. Het tweede criterium is de kwaliteit van de vooropgestelde renovatie.

Elke inschrijving moet bovendien voldoen aan de toelatingsvoorwaarden zoals opgenomen in het dossier rond o.a. samenstelling team, vergunbaar en uitvoerbaar architecturaal schetsontwerp, financierbaarheid van het project, ...

Door de beoordelingscommissie (nog vrij samen te stellen en aangevuld met deskundigen) worden de geboden prijs en de kwaliteit van de renovatie beoordeeld. Beide criteria tellen voor de helft van de punten. Aangaande de kwaliteit van de renovatie, zal er onder meer aandacht worden besteed aan de SVK-normen, duurzaamheid, EPB-regelgeving, vergunbaarheid en de voorgestelde referenties van de inschrijver.

Fasering

Alle renovaties dienen gerealiseerd te zijn binnen een termijn van 2 jaar na ondertekening van de akte.

Inschrijven kan tegen uiterlijk 20 augustus 2018 (vóór 12.00u). Het OCMW zal ernaar streven de verkoop na beoordeling ter goedkeuring voor te leggen aan de raad voor maatschappelijk welzijn van 12 september 2018. De notariële akte kan verleden worden voor eind 2018.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Deze verkoop genereert een opbrengst.

Besluit

Individuele stemming

- 7 stem(men) voor: Rina Arteel; Pierre Clarysse; Vanessa Degrendele; Eddy Demeersseman; Veroniek Desender; Francine Tratsaert; Bart Wenes
- 4 stem(men) tegen: Philip Carron; Georges Decoene; Jef Hendryckx; Grietje Houvenaghel

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt het dossier 'Verkoop met renovatieverplichting' goed en gaat over tot het verkopen van 2 rijwoningen, Kermisstraat 24 en Hammestraat 47, 1 rijwoning met afzonderlijke garage, Vikingstraat 10 en Fierheidstraat +11 en 1 appartement, Spinnersstraat 6.

Artikel 2

De raad voor maatschappelijk welzijn stelt notariaat van Axelle Thiery, met kantoor te Rumbeeksesteenweg 352, 8800 Roeselare, aan teneinde alle voorbereidende opzoekingswerken op zich te nemen en desgewenst de akte te verlijden.

BRIEVEN EN STUKKEN

19:41 - De voorzitter opent de besloten zitting

20:16 - Geert Sintobin, Algemeen directeur verlaat de zitting

20:16 - Bart Vandenbroucke, vervangend secretaris betreedt de zitting

20:29 - Bart Vandenbroucke, vervangend secretaris verlaat de zitting

20:29 - Geert Sintobin, Algemeen directeur betreedt de zitting

Beschrijving

Regelgeving bevoegdheid

Artikel 51 van het OCMW-decreet

Bijlagen

1. Samenwerkingsprotocol Wonen Welzijn _201804.pdf
2. Presentatie Samenwerkingsprotocol Wonen Welzijn_20180326.pdf
3. Afsprakennota_Samenwerkingsprotocol Wonen Welzijn _201804.pdf

Context en argumentatie

De brieven en stukken in bijlage worden ter kennisname voorgelegd.

Besluit

Artikel 1

Neemt kennis van brieven en stukken in bijlage.

2 mei 2018 20:30 - De voorzitter sluit de zitting

Aldus gedaan in zitting van 2 mei 2018