

**Zorginspectie**

Koning Albert II-laan 35 bus 31

1030 BRUSSEL

02 553 34 34

**contact.zorginspectie@vlaanderen.be**

**www.zorginspectie.be**

////////////////////////////////////  
**INSPECTIEVERSLAG NIET ERKENDE VOORZIENING**  
////////////////////////////////////

**INSPECTIEPUNT**

|               |   |
|---------------|---|
| Naam          | Co-housing Alegria                        |
| Adres         | Klakovijverstraat 78, 9506 Geraardsbergen |
| Dossiernummer | 418.203                                   |

**INRICHTENDE MACHT**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Naam            | Beauprez Service Residenties              |
| Juridische vorm | NV  |
| Adres           | Klakovijverstraat 78, 9506 Geraardsbergen |

**INSPECTIEBEZOEK**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Soort                      | Onaangekondigd inspectiebezoek op 27/03/2023 van 9u10 tot 10u.30.                                   |
| Datum laatste vaststelling | 27/03/2023  |
| Verslagnummer              | ZI-2023-00368   |
| Inspecteur(s)              | ██████████  |
| Gesprekspartner(s)         | Eddy Premereur, zaakvoerder<br>██████████, ██████████ van de zaakvoerder<br>Alle aanwezige bewoners |

# 1 INLEIDING

## 1.1 TOEZICHT DOOR ZORGINSPECTIE

### **Situering Zorginspectie**

Zorginspectie maakt deel uit van het Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin van de Vlaamse overheid en is bevoegd voor het toezicht op:

- organisaties die door het Departement of door de andere agentschappen van het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin erkend, vergund, geattesteerd of gesubsidieerd worden;
- persoonlijke budgetten en hulpmiddelen toegekend aan personen met een handicap;
- personen of organisaties waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat ze als zorgverlener, hulpverlener of voorziening optreden.

De Vlaamse overheid heeft ervoor gekozen om de inspectiefunctie te scheiden van de vergunnings-, erkennings- en subsidiëeringsfunctie. De functiescheiding tussen inspecteren en rapporteren enerzijds en beslissen over de gevolgen anderzijds, maakt dat Zorginspectie haar opdracht zo objectief, onpartijdig en onafhankelijk mogelijk kan vervullen.

### **Wat is de opdracht van Zorginspectie?**

De kernopdrachten van Zorginspectie zijn:

- toezicht houden op de naleving van gestelde eisen;
- concrete beleidsadviesing op basis van de inspectievaststellingen;
- een beeld schetsen van een hele sector op basis van inspectievaststellingen.

Hierdoor wil Zorginspectie een bijdrage leveren aan:

- het verbeteren van de kwaliteit van de zorg- en dienstverlening van de voorzieningen;
- het rechtmatig besteden van overheidsmiddelen;
- een optimale beleidsvoorbereiding en -evaluatie.

### **Hoe werkt Zorginspectie?**

Zorginspectie voert haar inspectiebezoeken uit en stelt haar inspectieverslagen op conform de bepalingen van het decreet van 19 januari 2018 houdende het overheidstoezicht in het kader van het gezondheids- en welzijnsbeleid.

Bij het opstellen en het verspreiden van haar verslagen houdt Zorginspectie rekening met de privacy van alle betrokken partijen.

Meer informatie over de toepasselijke regels is te vinden op de website van de Gegevensbeschermingsautoriteit: [www.gegevensbeschermingsautoriteit.be](http://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be).

Meer informatie is te vinden op onze website: [www.zorginspectie.be](http://www.zorginspectie.be).

Binnen 30 dagen na het inspectiebezoek ontvangt het inspectiepunt en (in voorkomend geval) de klachtindiener het ontwerpverslag. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden om – gedurende een periode van 14 kalenderdagen – schriftelijk te reageren op onjuistheden in het ontwerp van het inspectieverslag. Verslagen waaruit de persoonsgegevens zijn verwijderd, zijn geschikt voor ruimere verspreiding. Zij kunnen worden opgevraagd via: [openbaarheid.zorginspectie@vlaanderen.be](mailto:openbaarheid.zorginspectie@vlaanderen.be) of via het online invulformulier op de website.

## Methodiek

De inspecties vinden plaats in de voorziening.

De meeste inspecties vinden plaats overdag, op weekdays, maar kunnen -indien relevant- ook op minder-gebruikelijke momenten zoals 's avonds, 's nachts en tijdens het weekend plaatsvinden. De inspecties kunnen zowel aangekondigd als niet aangekondigd plaatsvinden.

Tijdens de inspectiebezoeken gaat Zorginspectie voornamelijk na of de voorwaarden aanwezig zijn om kwaliteit van zorg en veiligheid te garanderen.

Zorginspectie is niet bevoegd om de correctheid van medische instructies en de correcte uitvoering van verpleegtechnische, paramedische en zorgkundige handelingen te beoordelen. Zorginspectie gaat evenmin na of alle voorwaarden van de regelgeving m.b.t. de gezondheidsberoepen werden nageleefd.

De inspecteur hanteert een gestructureerd en intern afgestemd inspectie-instrument.

De inspecteur baseert zich voor zijn vaststellingen op verschillende bronnen zoals:

- observaties
- bevraging van medewerkers en verantwoordelijken
- inzage in documenten
- bevraging gebruikers.

## Verslag

### Inhoud inspectieverslag

Het inspectieverslag is een weergave van de vaststellingen van de inspecteur tijdens het inspectiebezoek.

### Opbouw van het verslag

Per geïnspecteerde module worden de vaststellingen vermeld.

### Reactiemogelijkheid

De voorziening en -indien van toepassing- de klachtindiener krijgen de mogelijkheid om te reageren op onjuistheden in het **ontwerpverslag**. Op basis van de reactie kan het ontwerpverslag aangepast worden. Op dat moment wordt het ontwerpverslag een definitief verslag. Het **definitief verslag** wordt bezorgd aan de voorziening, aan Zorg en Gezondheid en -indien van toepassing- de klachtindiener. Zorg en Gezondheid staat in voor de verdere opvolging van het dossier.

## 1.2 SITUERING INSPECTIEBEZOEK

Op 3 maart 2021 werd door Zorg en Gezondheid het besluit tot intrekking van de erkenning en de sluiting van de GAW Beauprez tegen 30/06/2021 bekend. Tot dan was de GAW erkend voor 70 wooneenheden.

Op 16 maart 2023 ontving Zorg en Gezondheid een melding over het feit dat er in het gebouw nog veel mensen wonen, waaronder minstens twee 65-plussers waarvan één zorgbehoevende.

Het inspectiebezoek heeft tot doel uit te klaren of alle activiteiten van de GAW zijn stopgezet.

### 1.3 WERKWIJZE INSPECTIEBEZOEK

Het inspectiebezoek vond onaangekondigd plaats op 27/03/2023 van 9u.10 tot 11u.30.

De inspecteur werd bijgestaan door:

- een medewerker van de sociale dienst van de stad Geraardsbergen, als deskundige in de zin van artikel 7, §1, 7° van het decreet van 19 januari 2018 houdende het overheidstoezicht in het kader van het gezondheids- en welzijnsbeleid.
- door twee ambtenaren van de lokale politie Geraardsbergen/Lierde, zoals voorzien in artikel 7, §1, 8° van het hierboven genoemde decreet.

Deze personen werden door de politierechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde, gemachtigd om - binnen de perken van hun wettelijke bevoegdheid- opsporingen en huiszoeken te verrichten in de gebouwen gelegen te Klakvijverstraat 78 te 9506 Geraardsbergen.

De vaststellingen in dit verslag zijn verder o.a. gebaseerd op volgende bronnen:

- website beheersinstantie
- overzicht van bewoners, opgemaakt door de lokale politie (zie verder)
- gesprek met de aanwezige zaakvoerders en de aanwezige bewoners
- steekproef van 5 facturen
- huurovereenkomst van een bewoner
- folder dienst thuisverpleging.

Na het inspectiebezoek werd bij de dienst bevolking van de stad Geraardsbergen navraag gedaan naar bewoners die op dit adres gedomicilieerd zijn. Er werd eveneens contact opgenomen met de dienst preventie Hulpverleningzone Zuid-Oost.

## 2 VASTSTELLINGEN

### 2.1 SITUERING

Volgens de website baat de beheersinstantie volgende woonvormen aan:

- Residentie Beauprez met 75 erkende assistentiewoningen
- Senior Resort De Kloef met 16 assistentiewoningen
- Residentie Alegria, voor alle leeftijden
- Kort- en vakantieverblijf in zowel Senior Resort De Kloef als Residentie Alegria.

Nog volgens de website zouden er vanuit de onderneming Beauprez Home Services diensten aangeboden worden zoals het onderhoud van de flats, strijken, boodschappendienst...

Volgens de zaakvoerders is deze informatie verouderd. Residentie Alegria is de naam van de voormalige GAW Beauprez alhoewel alle uithangborden nog 'Beauprez' vermelden. Senior Resort De Kloef is ondertussen niet meer erkend als GAW en -op de zaakvoerder en zijn vriendin- onbewoond. Het kort- en vakantieverblijf is volgens de zaakvoerder nooit in de praktijk aangeboden.

Volgens de zaakvoerder werd de site eind 2022 verkocht aan de VZW De Okkernoot. VZW De okkernoot is - volgens hun website- een door het VAPH (Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap) erkende en vergunde zorgaanbieder die kinderen en volwassenen met een (vermoeden van een) beperking ondersteunt. Echter, ten vroegste tegen de zomer of pas tegen het eind van dit jaar zou de effectieve overdracht van het pand kunnen gebeuren. Er moeten eerst nog enkele formaliteiten in orde gebracht worden. Tot dan zal [REDACTED] van de zaakvoerder in het gebouw blijven wonen en zullen kamers verhuurd worden.

### 2.2 AANTAL EN PROFIEL CLIËNTEN

Op 23/03/2023 deed de lokale politie in het gebouw een controle voor domicilie. Er werd vastgesteld dat 16 flats bewoond werden door 28 [REDACTED].

Tijdens het inspectiebezoek werd door de zaakvoerder meegedeeld dat er nog 5 andere bewoners permanent verbleven.

Uit het overzicht van de dienst bevolking van de stad Geraardsbergen zijn deze personen gedomicilieerd op het adres Klakvijverstraat 78. Op het overzicht staan nog vier andere personen maar die komen niet voor op de lijst van de politie. Het betreft 2 [REDACTED] en 2 [REDACTED].

Informatie over de 5 bewoners:

- Flat [REDACTED]: [REDACTED]. [REDACTED] was niet thuis op het moment van het inspectiebezoek.
- Flat [REDACTED]: [REDACTED]. [REDACTED] vertelde ongeveer [REDACTED] in het gebouw te wonen. De flat bestaat een leefruimte met daarin een kitchenette (2 kookplaten, dampkap en koelkast). De hoekzetel doet dienst als bed. Er is een badkamer met lavabo, toilet en ligbad. [REDACTED] woont er met [REDACTED]. Hij doet geen beroep op externe diensten. Hij zei heel graag in de flat te wonen en is op de hoogte dat hij een andere woonst moet zoeken.
- Flat [REDACTED]: [REDACTED] die al ruim [REDACTED] in het gebouw woont. Er zou al [REDACTED] langs geweest zijn en [REDACTED] hebben, maar momenteel zou [REDACTED] zijn. [REDACTED] verklaarde dat er [REDACTED]. Het betreft [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Flat [REDACTED] : [REDACTED] die al meer dan [REDACTED] in het gebouw woont.
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Flat [REDACTED] : [REDACTED] . [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

De zaakvoerder verklaarde -buiten [REDACTED] - geen andere, nieuwe bewoners meer te zullen opnemen.

## 2.3 PERSONEEL

Volgens de zaakvoerder is er -buiten een kok (1 vte) die langdurig afwezig is- niemand meer tewerkgesteld in de voorziening. Hijzelf, [REDACTED] en [REDACTED] zijn dagelijks in het gebouw aanwezig.

[REDACTED] bewoont een flat in het gebouw, maar is er niet gedomicilieerd. De zaakvoerder en [REDACTED] wonen in een flat in de voormalige GAW Senior Resort De Kloef maar zijn er niet gedomicilieerd. [REDACTED] van de zaakvoerder poetst als jobstudent wekelijks de flat van één van de bewoners.

## 2.4 HULP- EN DIENSTVERLENING

Ontbijt- en avondmaal worden door de uitbaters geleverd op de flats van 2 bewoners. Hun middagmaal wordt geleverd door een traiteur in de cafetaria. De factuur van de traiteur wordt door de zaakvoerders volgens hen betaald en zij rekenen vervolgens door aan de bewoners.

In de flats van de [REDACTED] bewoners hangt een oproepsysteem. Dit is nog steeds geactiveerd. Een oproep werd beantwoord door [REDACTED] van de zaakvoerder, maar er werd gesteld dat het niet meer de bedoeling was dat de bewoners het oproepsysteem gebruikten. De bewoners gaven aan niet te weten waarvoor de oproepknop diende.

[REDACTED] van de zaakvoerder doet enkele keren per maand de was voor 1 bewoner (zie hoger).

Voor de [REDACTED] bewoners wordt medicatie besteld en gehaald indien de apotheek niet zelf levert. De zaakvoerder betaalt de factuur aan de apotheek en rekent deze dan door aan de bewoner via diens factuur. Andere boodschappen worden volgens de zaakvoerder niet gedaan.

## 2.5 ADMINISTRATIEVE EN FINANCIËLE REGELINGEN

Tussen de VZW Alegria en de bewoners wordt een huurovereenkomst afgesloten. De overeenkomst van de bewoner van flat ■ werd ingekeken. Het betreft een huurovereenkomst voor “een private studio binnen de Cohousing-gemeenschap Alegria” voor 1 jaar. De einddatum is verstreken maar aangezien geen van beide partijen de opzeg gaf, noch de overeenkomst met maximaal twee jaren verlengd werd, is de overeenkomst volgens art. 6.2 geldig voor negen jaar m.i.v. de oorspronkelijke startdatum van de overeenkomst. Een opzegtermijn van één maand wordt bepaald in art. 6.3.

Volgens de zaakvoerder worden de facturen van de bewoner van flat ■ betaald door ■.

De bewoner van flat ■ betaalt ■. ■ betaalt zelf rechtstreeks aan de eigenaar.

De bewoner van flat ■ toonde de factuur van 1/03/2023 met de kosten van februari 2023. ■. Daarnaast worden volgende zaken aangerekend op de factuur:

- Vier keer 20 euro voor onderhoud
- 28 keer 2,55 euro voor het ontbijt
- 28 keer 3,85 euro voor het avondmaal
- 28 keer 7,10 euro voor het middagmaal
- 11 keer 15 euro voor het wassen van de kledij van de bewoner
- 10 euro voor een telefoonabonnement
- Medicatie en een verrekening van een teveel voor medicatie dat werd aangerekend
- 30 keer 1,50 euro voor water en frisdranken/pils/koffie

Bij de bewoner van flat ■ werden 4 facturen ingekeken met de kosten van juli 2022, augustus 2022, januari en februari 2023. Naast de kosten voor huur (■) en het forfait van 120 euro worden drie maaltijden per dag aangerekend en flessen frisdrank. Maandelijks wordt een doos met klontjes suiker aangerekend (2 euro). Op de facturen van juli en augustus wordt ook medicatie aangerekend, op deze van februari niet. In januari werd een voorschot van 60 euro voor medicatie aangerekend.

Volgens de huurovereenkomst omvat het maandelijks kostenforfait:

- nutsvoorzieningen voor het gebouw en de private woongelegenheden
- onderhoud en herstellingen aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw
- de conciërge.

De kosten die aangerekend worden als extra vergoedingen (bv. ontbijt en avondmaal, flessen frisdrank, wasserij) of als voorschot ten gunste van derden (bv. medicatie) staan niet vermeld in de huurovereenkomst.

Volgens de huurovereenkomst wordt één maand huur als waarborg gevraagd op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.

## 2.6 INFRASTRUCTUUR

Verdeling flats (73) over het gebouw:

- Oud gedeelte:
  - o Gelijkvloers: 16
  - o Eerste verdieping: 15
  - o Tweede verdieping: 7
- Nieuw gedeelte:
  - o Gelijkvloers: 13
  - o Eerste verdieping: 11
  - o Tweede verdieping: 11

Volgens de dienst Preventie van de Hulpverleningszone Zuid-Oost te Aalst is er geen brandweerverslag voor het gebouw met de huidige bestemming.