

**SAMENWERKINGSOVEREENKOMST VOOR DE OVERGANGSFASE NAAR DE FORMING VAN DE
NIEUWE WOONMAATSCHAPPIJ OP GRONDGEBIED WAASMUNSTER****06 DECEMBER 2022****TUSSEN****ENERZIJDS**

DE GEMEENTE WAASMUNSTER, Vierschaar 1 te Waasmunster, hierbij vertegenwoordigd door de heer Jurgen Bauwens, Burgemeester, en de heer Bram Collier, Algemeen Directeur,

hierna genoemd 'de Gemeente',

EN ANDERZIJDS

SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DE VOLKSWONINGEN, hierbij vertegenwoordigd door de heer Jan Pauwels, Voorzitter, en de heer Piet Pauwels, Algemeen Directeur,

hierna genoemd 'De Volkswoningen'

WORDT**REKENING GEHOUDEN MET VOLGENDE TIJDSLIJN:**

05 maart 2021	Het voorontwerp van decreet dat de vorming van woonmaatschappijen moet mogelijk maken, wordt een tweede keer principieel goedgekeurd
12 maart 2021	De Vlaamse Regering keurt de definitieve afbakening van 17 referentieregio's goed. Zo wordt de Gemeente Waasmunster ingedeeld in de referentieregio Waas, terwijl Dendermonde en Hamme in de referentieregio Denderregio worden ingedeeld. Met betrekking tot de woonmaatschappijen (nieuwe benaming voor een verbrede werking van sociale huisvestingsmaatschappijen) heeft de Vlaamse Regering beslist dat hun werkingsgebieden binnen de referentieregio of er samen moeten mee vallen.
05 mei 2021	In het op 05 maart 2021 goedgekeurde voorontwerp, becommentarieerd door de afdeling Wetgeving van de Raad van State worden volgende criteria voor de werkingsgebieden verder geconcretiseerd en aangevuld: <ul style="list-style-type: none">• Er kan maar 1 woonactor per gemeente zijn• De woonmaatschappij omhelst de huidige SVK- en SHM activiteiten• Het werkingsgebied moet uit geografische aansluitende gemeenten bestaan
06 juli 2021	De Raad van Bestuur van De Volkswoningen gaf mandaat aan het Directiecomité om te onderhandelen met de gemeente Waasmunster over een constructieve samenwerkingsovereenkomst, en zo te streven naar <u>een vlotte overgang na de definitieve vorming van de woonmaatschappijen.</u>

09 juli 2021	Wijzigingsdecreet Wonen: regelgevend kader woonmaatschappijen (WM) + aanpassing sociaal huurstelsel																				
16 september 2021	Partijen bespraken de eerste versie van de samenwerkingsovereenkomst																				
17 december 2021	De Vlaamse Regering keurt het uitvoeringsbesluit goed voor de vorming van woonmaatschappijen (werkwijze, financiering, beheer, bestuur, participatie,...)																				
27 april 2022	Het Vlaamse Parlement neemt het wijzigingsdecreet aan waarmee er een moratorium komt op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen voor een periode tot 2028																				
15 juli 2022	Hersteldecreet: FS3-leningen worden toch mogelijk buiten toekomstig werkingsgebied tot 2028																				
28 september 2022	De richtlijnen worden bekrachtigd volgens dewelke de venale waarde van onroerende goederen bij vorming van de woonmaatschappij wordt bepaald als een overdracht tegen aandelen niet mogelijk is.																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>relehuurprijs</th> <th>marktwaarde</th> <th>marktwaarde geïndexeerd</th> <th>aantal</th> <th>verhouding</th> <th>verhouding_aangepast</th> <th>correctiefactor gemeente/shm</th> <th>correctiefactor gemeente</th> <th>verschil correctiefactor (kolom J - K)</th> <th>finale correctiefactor gemeente/shm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>370 €</td> <td>667 €</td> <td>679 €</td> <td>54</td> <td>55%</td> <td>55%</td> <td>37,48%</td> <td>37,53%</td> <td>0,05%</td> <td>37,5%</td> </tr> </tbody> </table>	relehuurprijs	marktwaarde	marktwaarde geïndexeerd	aantal	verhouding	verhouding_aangepast	correctiefactor gemeente/shm	correctiefactor gemeente	verschil correctiefactor (kolom J - K)	finale correctiefactor gemeente/shm	370 €	667 €	679 €	54	55%	55%	37,48%	37,53%	0,05%	37,5%
relehuurprijs	marktwaarde	marktwaarde geïndexeerd	aantal	verhouding	verhouding_aangepast	correctiefactor gemeente/shm	correctiefactor gemeente	verschil correctiefactor (kolom J - K)	finale correctiefactor gemeente/shm												
370 €	667 €	679 €	54	55%	55%	37,48%	37,53%	0,05%	37,5%												
26 oktober 2022	De Vlaamse Regering verleent de definitieve erkenning aan woonmaatschappij Tuinwijk Lokeren met werkingsgebied Moerbeke, Lokeren en Waasmunster																				
24 november 2022	Het Grondwettelijk Hof wijst de beroepen tot gedeeltelijke vernietiging van het Vlaamse decreet van 9 juli 2021 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen », ingesteld door de cv « De Gelukkige Haard », door Khadija Elhssika en anderen, door de cv « T'Heist Best » en anderen, door de cv « Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom Het Volk » en anderen, door de vzw « Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen » en door de cvba « Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting » en anderen, af.																				
28 november 2022	<p>CVBA Tuinwijk Lokeren meldt De Volkswoningen bij brief van 28 november 2022 hun erkenning als woonmaatschappij met werkingsgebied Lokeren, Moerbeke en Waasmunster. In dezelfde brief formuleren ze het voorstel om de overdracht van het sociaal patrimonium in Waasmunster te regelen tegen aandelen (partiële splitsing) zoals voorzien in de cascaderегeling uit de regelgeving.</p> <p>CVBA Tuinwijk dringt aan op agendering van hun officieel verzoek op de eerstvolgende vergadering en vraagt het gemotiveerd standpunt van De Volkswoningen, en bij uitbreiding van stek92, bij voorkeur tegen 31 januari 2023.</p>																				
06 december 2022	De Vlaamse Regering verleent de definitieve erkenning aan woonmaatschappij stek92 met werkingsgebied Berlare, Buggenhout, Dendermonde en Lebbeke																				

EN MET VOLGENDE OVERWEGINGEN:

- De Volkswoningen is sinds de jaren '50 actief in Waasmunster, de gemeente is jarenlang aandeelhouder, en er is steeds in de beste verhoudingen samengewerkt;
- Beide partijen wensen afspraken vast te leggen om eerder uitgesproken engagement ook om te zetten in concrete prestaties, onder meer voor dossiers die al enige tijd 'in behandeling' zijn, en waar De Volkswoningen hoedanook nog voor de studie, afwerking en financiering zou moeten instaan:
 - Omgevingswerken Den Bergop
 - Voetpaden en infrastructuur ter hoogte van de sociale kavels Podtsmeulen
 - Heraanleg van de voetpaden en infrastructuur in de Molenwijk
- De verandering van het wettelijk kader komt eigenlijk op een kantelmoment in de werking van De Volkswoningen in Waasmunster. Op moment van de eerste serieuze onderhandelingen in september 2021 was dit de situatie:
 - Twee projecten (Molenwijk Noord en Heuverbeek, goed voor samen 39 nieuwe wooneenheden) waren vergevorderd en zijn klaar voor neerlegging bij VMSW;
 - Op moment van de eerste onderhandeling in september 2021 kende de Molenwijk een serieus leegstandsprobleem (30 woningen) in afwachting van een grotere gefaseerde renovatiebeweging, waar best al veel voorbereidingen voor getroffen waren. 'Verloren kosten' liepen op, en De Volkswoningen is dan ook bereid gevonden om haar bijdrage te leveren, en om voornamelijk inzake 'bestrijding leegstand' tegemoetkomingen doen;
 - De leegstand was een doorn in het oog van de buurt, trok vandalisme aan, en deed ook de staat van de woningen geen goed. Bovendien wordt ook duidelijk dat de VMSW-normen eerder wijzen in de richting van een vernieuwingsproject, eerder dan renovatie. Het was niet meer haalbaar om op te starten binnen de periode van toen tot de opstart van de Woonmaatschappij;
 - Een versnelling van de organisatie van een sociale mix in deze wijk door openbare verkoop van leegstaande woning was door beide partijen gewenst;
 - Ondanks deze verkoop, en mits de realisatie van de beide projecten Heuverbeek en Molenwijk Noord, wordt het sociaal bindend objectief behaald.

nulmeting	5,98%	0,54%	
bso	68	0	0
inhaalbeweging	0	0	0
te realiseren	68	0	0
	huur	koop	kavels
totaal gerealiseerd sinds 2007	61		
resterend objectief	7		
gesloopt	14		
onterecht in 'nulmeting'	3		
verkochte woningen	8		
resterend objectief	32		
Den Bergop	25		
resterend objectief	7		
Vierschaar	9		
resterend objectief	-2		
Heuverbeek	20		
Molenwijk Noord	19		

- Daarom besloten partijen in september 2021 reeds een begin van uitvoering te geven aan een gezamenlijke visie, met volgende doelstellingen:
 - garantie krijgen over het behalen van het bindend sociaal objectief
 - de bestaande leegstand in de wijk tegengaan
 - dynamiek aanhouden in de vernieuwing van het sociaal huurpatrimonium
 - openstaande dossiers inzake infrastructuur afwerken
 - verwerven of afstoten van (rest)grond
 - vermijden dat de vorming van een Woonmaatschappij de activiteiten lamlegt
 - opstarten van een sociaal buurthuis in de Molenwijk
 - een vlotte overgang van patrimonium garanderen van De Volkswoningen naar de nieuwe Woonmaatschappij
 - de wijkwerking nieuw leven inblazen door een wijkwerker te voorzien en een vernieuwde samenwerking met de Lokale Politie.

ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

ARTIKEL 1 BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF EN NIEUWBOUWPROJECTEN

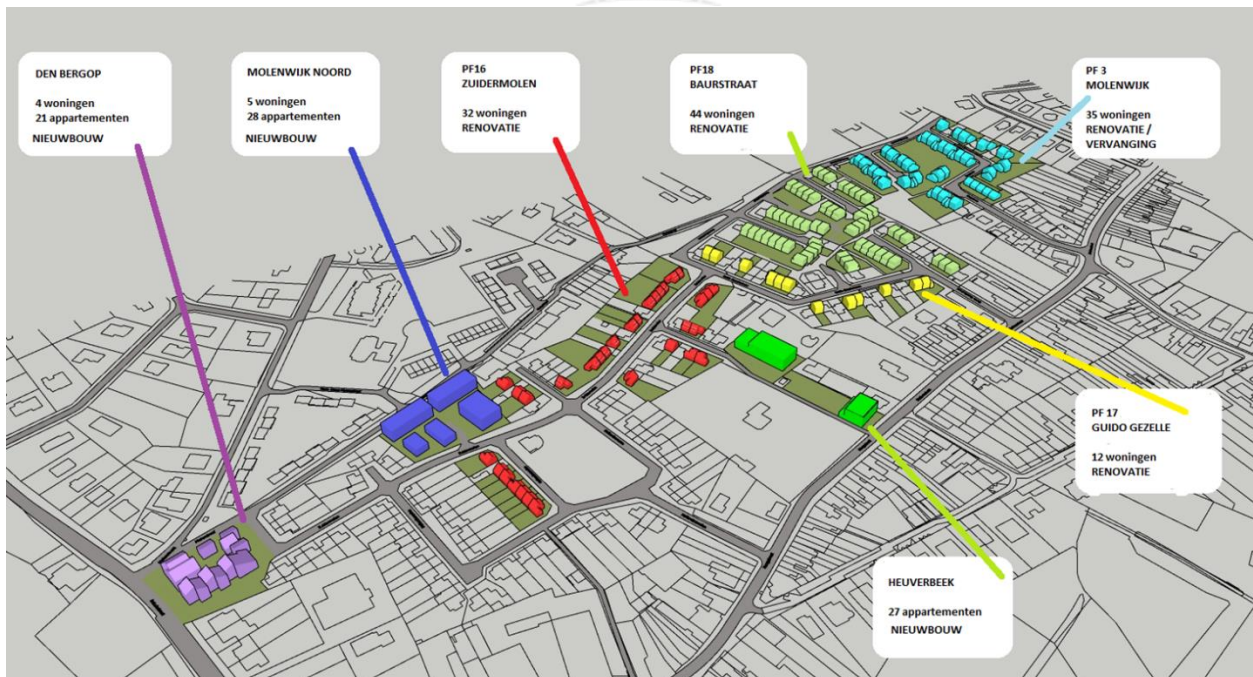
De Volkswoningen engageert zich om de projecten Heuverbeek en Molenwijk Noord in de beste staat over te dragen naar Tuinwijk Lokeren. De Volkswoningen neemt de gemaakte en met eigen gelden betaalde studiekosten op zich te nemen. Van zodra VMSW een standaarddocument inzake overdracht van lopende projecten tussen sociale woonactoren uitwerkt, wordt dit ondertekend.

De Gemeente maakt zich sterk dat de nieuwe Woonmaatschappij de lopende projecten overneemt met de daarbijhorende contracten (architect, veiligheidscoördinator, ABR-polis, ...) op eerste verzoek van De Volkswoningen nà 01 januari 2023.

ARTIKEL 2 PRAKTISCHE OVERDRACHT PATRIMONIUM

De Volkswoningen engageert zich om tegen 01 januari 2023 haar hele archief over Waasmunster (huurders, panden, renovatieprojecten, nieuwbouwprojecten) vakkundig te schonen, te digitaliseren waar nodig, te ordenen, te inventariseren,... voor overdracht op eerste vraag aan Tuinwijk Lokeren.

Naast de hangende dossiers waarvan eerder sprake in deze overeenkomst, de projecten en de informatie over de woningen zal De Volkswoningen ook alle andere relevante en beschikbare info aanleveren aan Tuinwijk.



In deze hangende dossiers en projecten is al heel wat studiewerk geleverd:

- **Projectfiche 3** – Molenwijk – Renovatie buitenschrijnwerk, garagepoorten, terrassen

*	Frank Baurstraat	69, 71, 75, 79, 81, 85, 87, 89	
*	Bergstraat	16, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 28, 29,30, 32, 33, 34, 35	*
*	Bergstraat	9, 11, 13, 15, 17	

- **Projectfiche 17** – Molenwijk – Vernieuwing buitenschrijnwerk, plaatsen cv-installatie, isoleren van daken van 12 woningen, renovatie badkamers, renovatie keukens

*	Guido Gezellestraat	8, 14, 51, 53, 59, 67
---	---------------------	-----------------------

- **Projectfiche 18** – Molenwijk – Opdracht die oorspronkelijk bestond uit ‘vernieuwen buitenschrijnwerk, plaatsen cv-installatie, renovatie badkamer, renovatie en herinrichting keuken, vernieuwen vloeren, oplossing verandaconstructies. Evolutie naar volledige nieuwbouw voor blokken waar geen privéwoningen bij betrokken zijn.

•	Guido Gezellestraat	7, 15, 17, 21, 23, 27, 31, 35, 39, 41, 43
•	Frank Baurstraat	3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 35, 37, 39, 41, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 65, 67

ARTIKEL 3 ORGANISEREN VAN SOCIALE MIX DOOR OPENBARE VERKOOP VAN LEEGSTAANDE WONINGEN

In overleg met de Gemeente zal De Volkswoningen tegen 31 december 2022 maximaal een 30-tal leegstaande woningen (met schattingsprijs van €150.000 op datum van 23 december 2021) in de Molenwijk openbaar verkopen.

ARTIKEL 4 VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL

De Volkswoningen engageert zich om op vraag van de Gemeente gebruik te maken van de mogelijkheden om leegstaande woningen te verhuren 'buiten sociaal huurstelsel':

- twee woningen voor het Buurtwerk (tegen huurlast) Frank Baurstraat 65
Frank Baurstraat 67

'Tegen huurlast' ter beschikking van de gemeente Waasmunster met de bedoeling om daar minstens de buurtwerking te ondersteunen, en er een ontmoetingsplaats voor jongeren op te starten.

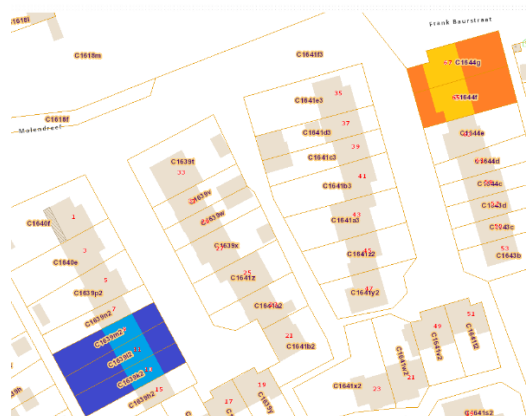
De Volkswoningen zorgt voor de basisuitrusting van de woningen (warm water, herstellen van de ruiten) en de nodige attesten (elektriciteit). De Gemeente staat in voor de inrichting en het voorzien van een verwarmingstoestel.

Daarnaast is De Volkswoningen bereid om de opstart van de werking te ondersteunen met een bijkomend bedrag van €10.000 per jaar voor 2022 en 2023.

- drie woningen voor vzw LIA (tegen huurslast) Frank Baurstraat 9
Frank Baurstraat 11
Frank Baurstraat 13

Dit project kadert in wijkgebonden 'contextbegeleiding ifv autonoom wonen'

Partijen hebben met LIA reeds een afzonderlijke overeenkomst van ter beschikking stelling ondertekend op 28 juni 2021, met aanvang vanaf 01 juli 2021.



Oranje: Frank Baurstraat 65-67 Buurtwerking
Blauw: Frank Baurstraat 9-11-13 vzw Lia

Voor zover praktisch werkbaar wordt ook contact gezocht met leegstandsbeheerder (Prevenda,...).

ARTIKEL 5 NOODWONINGEN

De Volkswoningen is bereid om, op vraag van de Gemeente, twee leegstaande woningen aan de Gemeente 'tegen de symbolische euro' te verkopen in kader van de oproep 'oproep projectvoorstellen noodwoningen 2022':

- Bergstraat 22
- Frank Baurstraat 83

Deze vervreemding met een geschatte waarde van €300.000 geldt als compensatie voor niet-gedane investeringen:

- Niet-heraanleg van de voetpaden en infrastructuur in de Molenwijk (€175/lopende meter¹)
- Het niet herbouwen van de woning Zuidermolen 46 (ontvangen bedrag uit expertise verzekeringsdossier €140.000)

Eventuele kosten voor deze overdracht, vallen ten laste van de Gemeente.

In geval deze verkoop niet kan doorgaan aan de 'symbolische euro' zal De Volkswoningen een bedrag van €300.000 overschrijven op rekening van de gemeente Waasmunster.

¹ *"...Als ijkpunt voor de prijsberekening van de dossiers Podtsmeulen en Hollandse Molenwijk heeft onze technische dienst het dossier 'Malpertuus' genomen. Dit omvatte kantstroken in grasdals en aanleg van opritten e.d. met klinkers. Hier was de uitvoeringsprijs (2018) 20 000 euro exclusief BTW voor 170 lopende meter. Dus toen (afgerond een 140 à 145 euro/m incl. BTW). Mits indexering schatten we nu op een 175 euro/m (incl. BTW) per lopende meter..."*

ARTIKEL 6 NIET (MEER) DOOR DE VOLKSWONINGEN UITGEVOERDE INFRASTRUCTUURWERKEN

De Volkswoningen is bereid een bedrag over te maken aan de Gemeente voor infrastructuurwerken die niet(meer) door haar zullen uitgevoerd worden:

- Omgevingswerken Den Bergop (€95.000)

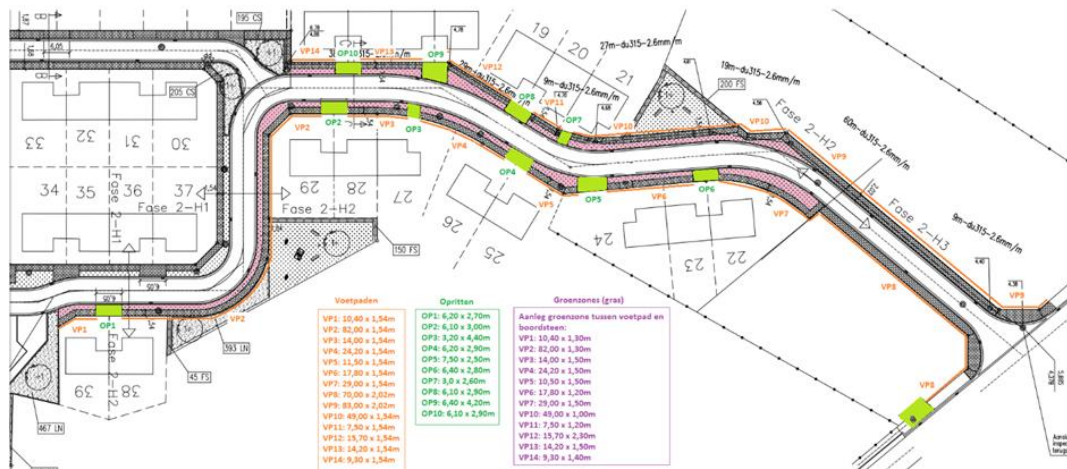
Er is nog steeds een dossier in opmaak voor de overname van het openbaar domein door de Gemeente voor de infrastructuur van het project Den Bergop (eerste verhuring vanaf 01 oktober 2021).



De nodige plaatsbeschrijvingen bij aanvang van de werf werden opgemaakt, maar de passages van de vele partijen die intussen aan de site zijn gepasseerd (Telenet, aannemer Damman, Fluvius, onderaannemer SOGA, ...) , maken een toerekening aan deze of gene partij zeer moeilijk en proces-juridisch onverantwoord duur. Daarom zal De Volkswoningen instaan voor de kosten van de heraanleg van alle voetpaden rondom het project (schatting €95.000), zodat dit ook de nodige uitstraling kan hebben naar het project van Den Bergop toe. De Volkswoningen treedt daartoe niet langer in overleg met de Gemeente om de gewenste groenzones, zone voor plaatsen van vuilniszakken en parkeerinfrastructuur aan te leggen en over te dragen, maar betaalt dus een redelijke prijs.

- Voetpaden en infrastructuur ter hoogte van de sociale kavels Podtsmeulen (€120.000)

De Volkswoningen verkocht in de jaren 2013-2014 vijftien sociale kavels in de wijk Podtsmeulen op de Ruiters. Nu de bouw van alle woningen op alle percelen is afgerond, moet ook nog het voetpad en infrastructuur aangelegd op kosten van De Volkswoningen. De Volkswoningen maakte daartoe een eerste plan, opmeting en raming.



De Gemeente verkiest de omgeving zelf en groen aan te leggen en zal dit dossier zelf trekken (ontwerp, opmaak dossier, controle uitvoering)

De Volkswoningen komt tussen tot een bedrag van €120.000.

ARTIKEL 7 (REST)GROND, OPENBAAR DOMEIN

A) BEENHOUWERKEN

De Volkswoningen verkoopt tegen eind 2022 de projectgrond Beenhouwerken (inclusief de drie leegstaande woningen Hollandse Molen 10-12-14) omdat de Gemeente de ontwikkeling van een sociaal huisvestingsproject in de bocht van de Hoogstraat weinig raadzaam acht. De woningen Hollandse Molen 10-12-14 moeten wel mee in het project verkocht worden, zodat ontsluiting van de site makkelijker via de Molenwijk kan verlopen.

Bij de verkoop dient De Volkswoningen op te nemen dat een strook van 320m² als erfdienstbaarheid in functie van de mobiliteit dient afgestaan.

De akte werd echter nooit formeel opgemaakt.

De Gemeente neemt het initiatief om dit dossier te deblokken en over te gaan tot kosteloze overname van de wege in de Molenwijk. De Gemeente neemt de eventuele kosten van het dossier op zich, onder meer als compensatie die De Volkswoningen heeft gegeven in de vorm van twee noodwoningen.

ARTIKEL 8 EVENTUELE GESCHILLEN

Het Belgisch recht beheerst de geschillen die zouden ontstaan naar aanleiding van voormelde overeenkomst en Belgische rechtbanken beslechten ze, meer bepaald de rechtbanken van het arrondissement Gent, afdeling Dendermonde.

Opgemaakt te Dendermonde, op 22 december 2022, in 3 exemplaren, waarvan elke partij verklaart er één te hebben ontvangen.

Voor gelezen en goedgekeurd,

Voor De Volkswoningen

Voor de gemeente Waasmunster

Piet Pauwels Jan Pauwels
Algemeen Directeur Voorzitter

Bram Collier Jurgen Bauwens
Algemeen Directeur Burgemeester