Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Waasmunster en woonmaatschappij Tuinwijk over de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2026-2042

Tussen

1. de **gemeente Waasmunster**, met zetel in 9250 Waasmunster, vertegenwoordigd door burgemeester Jurgen Bauwens en algemeen directeur Bram Collier, hierna "de gemeente" te noemen,

en

2. de besloten vennootschap **Woonmaatschappij Tuinwijk BV**, met zetel in 9160 Lokeren, vertegenwoordigd door directeur Tina Verkaeren en voorzitter Johan Van Havermaet, hierna "de woonmaatschappij" te noemen,

hierna gezamenlijk aangeduid als "de partijen" en elk afzonderlijk als "de partij".

Hoofdstuk 1: Context en doel

Artikel 1: Rechtsgrond en doel van de overeenkomst

§1. De overeenkomst wordt gesloten in het kader van het Bindend Sociaal Objectief (hierna BSO) 2026-2042. De bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna VCW) en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna BVCW) zijn op deze overeenkomst van toepassing, in het bijzonder artikel 2.21 tot en met 2.34 van de VCW en artikel 2.5/1 en bijlage 34 en 35 van het BVCW.

Het BSO is het minimumaantal sociale huurwoningen dat iedere gemeente moet realiseren op haar grondgebied in de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042 (zie artikel 2.27, eerste lid, van de VCW).

Het BSO wordt eventueel aangevuld met de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 2.32, §1, eerste lid, van de VCW. Het aantal sociale huurwoningen dat gerealiseerd moet worden door de gemeente via een specifieke inhaalbeweging, staat vermeld in bijlage 34 van het BVCW.

Het BSO is ofwel bepaald door de Vlaamse Regering conform artikel 2.31, §2, eerste lid, van de VCW en opgenomen in bijlage 34 van het BVCW, ofwel door de gemeenten onderling in samenspraak met de woonmaatschappij. Het wordt bekrachtigd door de Vlaamse Regering conform artikel 2.31, §3, eerste lid, van de VCW. Deze overeenkomst heeft betrekking op het eerste geval, waarbij de gemeente een overeenkomst sluit met de woonmaatschappij conform artikel 2.31, §2, vierde lid, van de VCW.

§2. Voor de gemeente Waasmunster bedraagt het BSO, inclusief een eventuele specifieke inhaalbeweging, 104 sociale huurwoningen. Die minimumdoelstelling wordt opgesplitst in een gemeentelijk groeipad met tussendoelen per lokale legislatuur conform bijlage 35 van het BVCW, waarbij:

1° in de periode 2026-2030 minstens 25 sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen zijn op de kortetermijnplanning en minstens 32 sociale huurwoningen opgenomen zijn op de meerjarenplanning;

2° in de periode 2031-2036 minstens 32 sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen zijn op de kortetermijnplanning en minstens 47 sociale huurwoningen opgenomen zijn op de meerjarenplanning;

3° in de periode 2037-2042 minstens 47 sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen zijn op de kortetermijnplanning.

§3. In deze samenwerkingsovereenkomst moeten in overeenstemming met artikel 2.5/1, §3, van het BVCW minstens de volgende gegevens worden opgenomen:

1° een strategie om, minstens volgens het ritme van het gemeentelijke groeipad, bijkomende sociale huurwoningen te realiseren.
Enerzijds gaat het om woningen die worden ingehuurd op de private markt. Die maken het mogelijk om kwaliteitsvolle woningen onder te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor woonzekerheid.
Anderzijds gaat het om sociale huurwoningen die in eigendom worden verworven of gerealiseerd. Daarnaast omvat de strategie ook de renovatie van sociale huurwoningen;

2° een overzicht van instrumenten die de Partijen willen inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren;

3° een overzicht van onroerende goederen op het grondgebied van de gemeente die de partijen kunnen en/of willen inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren.

§4. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt binnen de termijn die de Vlaamse Regering heeft bepaald, conform artikel 2.5/1, §5, van het BVCW, bezorgd aan het agentschap Wonen in Vlaanderen.

Hoofdstuk 2: Toepassingsgebied en duurtijd van de overeenkomst

Artikel 2: Toepassingsgebied

§1. Deze samenwerkingsovereenkomst is van toepassing op alle acties, projecten en initiatieven die bijdragen tot de realisatie van het BSO op het grondgebied van de gemeente, ongeacht of deze betrekking hebben op nieuwbouw, aankoop, verwerving, inhuur van private woningen, vervangingsbouwprojecten of andere werkvormen.

Artikel 3: Duurtijd

§1. Deze samenwerkingsovereenkomst treedt in werking op datum van ondertekening door beide partijen en wordt aangegaan voor de duur die noodzakelijk is om het BSO te realiseren, en in elk geval tot en met 31 december 2042.

Artikel 4: Wijziging van de samenwerkingsovereenkomst

§1. De partijen verbinden zich ertoe om bij elke herziening van het BSO door de Vlaamse Regering (dat is in 2029, 2034 en 2039) de samenwerking en de gemaakte afspraken te evalueren en in onderling overleg bij te sturen in functie van de tijdige realisatie van het BSO.

§2. Daarnaast hebben de partijen de mogelijkheid om de samenwerkingsovereenkomst zesjaarlijks te evalueren en bij te sturen, telkens aan het begin van een gemeentelijke legislatuur. Eventueel wordt de herziene samenwerkingsovereenkomst uiterlijk op 1 november van het eerste volledige jaar van een gemeentelijke legislatuur bezorgd aan het agentschap Wonen in Vlaanderen.

Hoofdstuk 3: Rollen en verantwoordelijkheden van de partijen

Artikel 5: Rollen en verantwoordelijkheden van de gemeente

§1. De gemeente is regisseur van haar lokale woonbeleid conform artikel 2.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Die regisseursrol impliceert het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een kwaliteitsbewaking van het woonpatrimonium en de woonomgeving. In het kader van deze overeenkomst houdt de regisseursrol in dat de gemeente actief publieke gronden en panden inzet of zoekt naar bijkomende goed gelegen locaties om het BSO te realiseren, dat het lokaal bestuur waakt over een goede ruimtelijke inpassing van sociale woonprojecten en dat de gemeente het vergunningstraject van nieuwe sociale bouw- en renovatieprojecten faciliteert. Ook ziet de gemeente erop toe dat sociale woonprojecten op elkaar worden afgestemd in het belang van de bewoners. Ze kan daarvoor de woonmaatschappij, het OCMW en de lokale welzijnsorganisaties voor overleg samenroepen.

Artikel 6: Rollen en verantwoordelijkheden van de woonmaatschappij

§1. Ingevolge artikel 4.39/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft de woonmaatschappij als hoofdzakelijk doel om in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid. Ze is de bevoorrechte uitvoerder van de missie van het Vlaamse woonbeleid over de realisatie van een sociaal woonaanbod. In het kader van deze overeenkomst heeft de woonmaatschappij de verplichting om in voldoende mate bij te dragen aan het bereiken van het BSO, conform artikel 4.40/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hoofdstuk 4: Realisatie van het bindend sociaal objectief

Artikel 7: Strategie en planning

§1. De gemeente en de woonmaatschappij staan in voor de groei van het aantal sociale huurwoningen op het grondgebied van de gemeente conform het lokaal sociaal woonbeleid, de minimale vereiste van het BSO 2026-2042, een eventuele specifieke inhaalbeweging inbegrepen. De partijen waken over het bereiken van de tussendoelen, zoals opgenomen in het gemeentelijk groeipad dat vastgesteld is door de Vlaamse Regering.

§2. Bijlage 1 bij deze overeenkomst verduidelijkt de strategie voor de realisatie van het BSO 2026-2042. Die strategie bevat een planning voor de realisatie van bijkomende sociale huurwoningen en een planning voor de renovatie van bestaande sociale huurwoningen.

§3. Bijlage 2 bij deze overeenkomst

- schetst de huidige behoeften, waaronder het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale huurwoning, het profiel van de kandidaten en het actuele aanbod aan sociale huurwoningen op het grondgebied van de gemeente.
- omvat eveneens de visie sociaal en betaalbaar wonen van de gemeente.
- geeft een toelichting bij initiatieven op de private huur- en koopmarkt.

Artikel 8: Realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod

§1. Bijlage 3 bij deze overeenkomst geeft een overzicht van onroerende goederen die de partijen kunnen en/of willen inzetten voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod. Dat overzicht bestaat ten minste uit een lijst van onroerende goederen.

§2. Bijlage 4 bij deze overeenkomst geeft een overzicht van instrumenten die de partijen willen inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren.

Hoofdstuk 5: Slotbepalingen

Artikel 9: Slotbepalingen

§1. Deze samenwerkingsovereenkomst en de bijlagen vormen samen de volledige weergave van de afspraken tussen de partijen over de realisatie van het BSO. Ze vervangen alle eerdere schriftelijke of mondelinge afspraken daarover.

§2. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt opgesteld in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, waarbij elke partij één origineel exemplaar ontvangt.

Opgesteld in Waasmunster op dag maand 2026 in twee exemplaren, waarvan alle partijen bevestigen dat ze een exemplaar hebben ontvangen.

Namens de gemeente Waasmunster

Jurgen Bauwens
Burgemeester

Bram Collier
Algemeen directeur

Namens de Woonmaatschappij Tuinwijk BV

Tina Verkaeren
Directeur

Johan Van Havermaet
Voorzitter