



INGEKOMEN OP

22-09-2021

GEM. WAASMUNSTER

1210-ES

Rozenhoed 1
9220 Hamme

info@dezonnigewoonst.be
www.dezonnigewoonst.be
tel. 052-470 471

Aan gemeentebestuur Waasmunster ...

Vierschaar 1,
9250 Waasmunster

Uw contactpersoon
Ward

Uw bericht van
20 juli 2021

Uw kenmerk
-

Ons kenmerk
Advies DZW
Woonmaatschappij

Datum
14 september 2021

Advies voorstel werkingsgebied woonmaatschappij Waasmunster

Geachte

In zijn omzendbrief van 23 oktober 2020 werd door de minister de timing vooropgesteld omtrent de vastlegging van de werkingsgebieden van de toekomstige woonmaatschappijen. Ten laatste op 31 oktober 2021 moeten de gemeenten een **voorstel** tot bepaling van het werkingsgebied indienen bij de VMSW. Dit voorstel moet goedgekeurd zijn door de gemeenteraad.

Bij het voorstel moeten ook adviezen van de betrokken woonactoren gevoegd worden. In een schrijven van 20 juli 2021 hebben wij uw vraag om advies ontvangen over uw voorstel. Het voorstel houdt in dat één woonmaatschappij gevormd door Waasmunster, Lokeren en Moerbeke. De Zonnige Woonst heeft haar band en goede samenwerking met Waasmunster verduidelijkt in haar Raad van Bestuur van 9 november 2020. De redenen waarom De Zonnige Woonst voor Waasmunster de beste partner is, werden in een nota gevat en aan de gemeente overgemaakt. Deze redenen zijn sindsdien niet veranderd. Met projecten zoals Vierschaar en Wareslage werd onze ambitie voor uw gemeente ruimschoots bewezen. Hierna volgt dan ook ons advies.

Vanaf de bekendmaking van de plannen van de Vlaamse Regering traden we reeds informeel in gesprek met **beleidsverantwoordelijken** om te vernemen wat voor de Gemeente Waasmunster belangrijk is of wat ze met andere woorden verwachten van 'hun' toekomstige woonmaatschappij. Geheel in lijn met de Vlaamse uitgangspunten vinden de gemeenten het belangrijk om effectief mee kunnen sturen om op het terrein impact te hebben. Als evidentie wordt het belang van de sociale (kandidaat-)huurder centraal gesteld. Continuïteit bij projecten en toekomstgerichte investeringen zijn dan ook logische verwachtingen.

Om mee te kunnen 'sturen' is **zeggenschap** binnen een woonmaatschappij uiteraard relevant. De formule die in de Nieuwsflash van VMSW d.d. 10 september 2020 werd geduid was redelijk helder qua gewicht aan wegingsfactoren voor de mandaatverdeling. Deze formule werd voor ons een basis om een simulatie te maken van het relatief gewicht (cfr. wegingsfactoren) van de

deelnemende gemeenten. Hierin werd duidelijk dat Waasmunster een belangrijke mate van zeggenschap zou krijgen in een woonmaatschappij.

Voor al Waasmunster beklemtoont het belang aan **investeringscontinuïteit** voor lopende bouwprojecten zowel als investeringen in (wijk-)infrastructuur. Als SHM (lees: nieuwe Woonmaatschappij) wil De Zonnige Woonst niks liever. Onze ambities voor Waasmunster zijn herhaaldelijk in onze bestuursorganen bevestigd; wij willen investeren in Waasmunster én aldaar onze activiteiten uitbreiden. Als we in de richting van de **Hollandse Molenwijk** kijken hebben we met de Oostkouterwijk een heel mooi referentiekader. Niet alleen bulkt het daar van de nieuwbouw- en renovatieactiviteiten. Ook qua infrastructuursubsidies hebben we aangetoond dat we de gemeentelijke belangen mee willen behartigen (cfr. >50% ofte >500.000 EUR infrastructuursubsidies).

Voor **continuïteit** op lange termijn kunnen we ons sterk maken op basis van onze twee méér dan uitmuntende visitatierapporten (2012 en 2019). Meer dan beloftevolle intenties geven zij aan dat we reeds lang een financieel gezonde, betrouwbare en ambitieuze partner zijn in het kader van sociaal wonen; op zowat alle domeinen. Bovendien staan we open voor vernieuwing en uitbreiding. Ook met de nieuwe Woonmaatschappij-logica zien we constructief opportuniteiten. Ook al halen we in combinatie met Hamme en Waasmunster (min Temse) een woningaantal van +/- 1.800 woningen; toekomstgericht kan een verdere coherente uitbreiding zeker mee bestudeerd worden.

Belangrijk voor potentiële partners(chappen) is uiteraard onze **financiële leefbaarheid**. In ons laatste visitatierapport scoort De Zonnige Woonst een waarde van 50 op de Financiële gezondheidsindex (FIGI), wat wijst op zeer goede financiële prestaties. We beschikken over een evenwichtige financiële exploitatie, die voorkomt uit een efficiënt beheer, onderhoud, renovatie, ontwikkeling (en verkoop) van ons patrimonium. Inkomsten uit de koopprojecten en lagere personeelskosten hebben een gunstig effect op de liquide middelen. De huuractiviteit genereert inkomsten die ruim voldoende zijn om de uitgaven van de algemene werking te compenseren. De Zonnige Woonst haalt daarbij aantoonbare efficiëntiewinsten bijvoorbeeld door verhuur van leegstaande garages, carports en volkstuintjes aan ook niet-sociale huurders.

Uiteraard hebben we niet alleen ons oor te luister gelegd doch ook prioritair de gemeentelijke **beleidsnota** "Ambitieuze voor een modern en warm Waasmunster" onder de loep genomen. Dit leert ons wat hun belangrijkste beleidsdoelstellingen inhouden en laat ons toe om een overzicht te maken van de argumenten die aantonen dat De Zonnige Woonst de juiste betrouwbare partner is om de doelstellingen van de Gemeente Waasmunster op het vlak van (sociaal) wonen mee te helpen uitvoeren.

In de eerste plaats stelt de nota dat de **Waasmunsteraar** op de eerste plaats komt en dat hierbij niemand uit de boot valt. Ook voor ons staat de burger op de eerste plaats. Bij het uitwerken van projecten streven wij naar een zo breed mogelijk draagvlak bij de buurtbewoners door participatie en bevestigingen (zie bijvoorbeeld werkwijze bij Tasibel en de Oostkouterwijk). Huurders- of klantentevredenheid staat voor ons centraal. Ons jaarlijks huurdersoverleg en de systematische peilingen naar tevredenheid over onze dienstverlening bij inschrijvingen en herstellingen zijn zeker vermeldenswaard.

Bovendien werken we hard aan **vertrouwensrelaties** met de huurders door zo veel als mogelijk te werken met huisbezoeken, zowel door de sociale als de technische dienst. Wat betreft de huurders

met financiële moeilijkheden treden wij heel pragmatisch in overleg met het OCMW en andere sociale partners om huurachterstallen, uithuiszettingen en leefbaarheidsproblemen terug te dringen. Recent nog startten we een project 'duurzaam incasso' op om met professionals samen met huurders te bekijken wat de oorzaak is van hun financiële problemen en hoe we hen daarbij kunnen helpen, desgevallend via individuele begeleiding, workshops en dergelijke.

Net als uit de informele gesprekken leiden we uit de beleidsnota af dat de Gemeente Waasmunster sterk wil investeren in **infrastructuur**. Ook hierin hebben we reeds aangetoond dat we ten dienste staan van de gemeente. Zo bekwamen we bijvoorbeeld een subsidiëring van méér dan 50% (ofte méér dan 500.000 EUR) voor de gemeente Hamme voor de heraanleg van wegeninfrastructuur in de Oostkouterwijk. In deze wijk werd ook ruimte voorzien voor publieke activiteiten, kunst, groen en parkings. Samen met de Gemeente Hamme voeren we momenteel een grondige mobiliteitsstudie uit. Bij architectuurwedstrijden voor grotere projecten vragen we systematisch officieel advies bij het college van burgemeester en schepenen en stellen we voor om hun omliggend openbaar domein (gratis) mee te bestuderen. Een bescheiden voorbeeld in Waasmunster is alvast ons overleg om de tuin van ons Vierschaarproject af te stemmen op het achterliggend park en de publieke gemeentelijke parking.

Een aandachtspunt in de beleidsnota van Waasmunster is dat zij **betaalbaar en kwaliteitsvol wonen** nastreven. Hun oplossingen vragen een gezonde en betaalbare mix van woningtypologieën, met verschillende typering van bewoners (eigenaars/huurders – sociaal/privaat – leeftijds-divers). Dit ligt dan ook in lijn met onze engagementen ten aanzien van Waasmunster met betrekking tot het te ontwikkelen **Wareslage**-gebied. Ook Tasibel kunnen we hierbij als schoolvoorbeeld aanhalen. In beide projecten streeft De Zonnige Woonst een differentiatie na van woontypologieën vanuit een doordacht doelgroepenbeleid, zowel op vlak van inkomens als gezinssamenstelling. Bovendien wordt in deze overeenkomsten de aandacht gelegd op de kwalitatieve inrichting van het openbaar, voorzien van een groene en blauwe dooradering en op de vlotte mobiliteit (autoluw, toegankelijkheid en de doorwaadbaarheid voor zwakke weggebruikers).

Een mix van woontypologieën betekent ook een mix van leeftijden. Waasmunster wil inzetten op '**levenslang wonen**' en het faciliteren van ouderen in hun thuissituatie, waarbij zij zo lang mogelijk in hun thuisomgeving kunnen blijven wonen. In diezelfde logica hanteren wij voor onze seniorenwoningen wij een systematische benadering in functie van de plaatsing van douches. Ook de Tasibel-site en de Oostkouterwijk kunnen nog eens aangehaald worden als een schoolvoorbeeld van projecten die voorzien in levenslang wonen. Er is in beide projecten blijk gegeven van onze intenties voor levenslang leven op wijkniveau.

Verder lezen we over de strijd die het gemeentebestuur voert tegen **verwaarlozing en leegstand** van gebouwen. Door onze planmatige aanpak scoren onze leegstandcijfers wonderwel. Leegstand van woningen is bij De Zonnige Woonst dan ook verwaarloosbaar. Zo hebben we momenteel in Waasmunster (behoudens standaard bij verhuisbewegingen) geen structurele leegstand.

Allicht is dit sterk te verklaren door de kwaliteit van onze woningen. Al onze woningen in Waasmunster beschikken inmiddels – in overeenstemming met het **Vlaams Energie-renovatieprogramma 2020** – over dakisolatie, dubbel glas én centrale verwarming. Gemiddeld halen onze sociale woningen een sterke gemiddelde EPC-waarde (energieprestatiewaarde) van 295.

Tot slot stimuleert Waasmunster graag het **lokaal ondernemerschap**. Dit ligt ook in lijn met ons principe om zoveel mogelijk beroep te doen op lokale aannemers en ondernemers. In het kader hiervan verzamelden we een aantal getuigenissen van Waasmunsterse ondernemers waar we beroep op doen.

De Zonnige Woonst is om de hierboven opgesomde redenen van mening dat onze maatschappij voor Waasmunster de beste keuze is voor de vorming van een woonmaatschappij. De raad van bestuur heeft het voorstel van Waasmunster besproken en is tot het besluit gekomen dat De Zonnige Woonst blijvend open staat voor verdere samenwerking voor de uitvoering van de ambities die ze nog heeft in de gemeente.

Namens de raad van bestuur



Guy Van Gucht
directeur



Etienne De Prijcker
voorzitter